



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Solsidan 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solsidan 1 med säte i Örnköldsvik org.nr. 769633-3488 får härmed upprätta 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 2016-11-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Örnköldsvik kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Örnköldsvik 7:6	2016-11-21	2019

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-09-24.

Antal	Benämning	Total yta m ²
34	p-platser	0
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 510
50	carport	0
4	gästparkeringar	0
2	handikap-platser	0
Totalt 174 objekt		5 510

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 30 st 2 rok, 36 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gösta Lindberg	Ordförande
Matts Nordin	Ledamot
Katarina Eriksson	Ledamot
Marie Wiklund	Ledamot
Emelie Andersson	Ledamot
Anders Lundqvist	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Matts Nordin, Marie Wiklund, Gösta Lindberg och Emelie Andersson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gösta Lindberg och Matts Nordin.

Revisorer har varit: Frida Kolbäck från KPMG AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Ann-Christin Dahlberg (sammankallande) och Berit Moström, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 25 st röstberättigade medlemmar. På stämman togs beslut 2 (av 2) att anta nya stadgar efter lagändringar samt beslut 1 (av2) att anta ändring av revisor i stadgarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

Föreningen har en ny underhållsplan uppförd under 2024 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.

Styrelsens kommentarer:

- Upprättat en underhållsplan
- Tagit in låneofferter från 5st. banker och utvärderat dessa. Har skrivit om tre lån.
- Monterat 2st. hyllplan i förrådet.
- Deltagit på ett flertal informationsmöten gällande bostadsrättsfrågor digitalt.
- Deltagit på möten med andra Bostadsrättsföreningar.
- Smort låscylindrar.
- Genomfört en besiktning av hissar.
- Nya utförare av sandning/snöröjning, fastighetsskötsel och städning.
- Infört digital parkeringskö via HSB.
- Uppsatt julgran på innergården och serverade glögg/fika till boende på första advent.
- KPMG är vår revisor.
- Åtgärdat hemsidan.

- Genomfört en service av ventilations aggregaten och bytt filter.
- Testat brandluckor.
- Hanterat ca 85 felanmälningar.
- Monterat 12st. elbilsladdare.
- Sökt och fått bidrag på 54 tkr för montage av elbilsladdare.
- Löpande kontakter med HSB gällande ekonomi.
- Genomfört 5 års garantibesiktning.
- Monterat ett skärmtak vid återvinningslokalen.
- Dressat med matjord på gräsmattan.
- Båtringsmålning av stolpar, carport och förrådstak.
- Nytt bord och bänkar till grillplatsen.
- Utredning av dagvattenledning från förrådstak.
- Tagit offerter på service av dörrautomatik och utrustning i tvättstugan.
- Blomgruppen har planterat blommor i blomlådor och rabatter.
- Montage av sittplats i entrén.
- Montage av 4st. reduceringsventiler till tvättstugan för att kunna minska vattentrycket.
- Tecknat avtal med KINAB för rengöring av djupkärl och återvinningskärl.
- Utfört SBA (systematiskt brandskyddsarbete)
- Genomfört två städdagar.
- Extra amorterat 1,5 Mkr. Total extra amortering sen inflyttning - 6 Mkr.

Styrelsens övriga kommentarer:

KONE genomför regelbundet service av hissar.

Tele2 för bredband, TV och telefoni

Avarn sköter vår låsjour samt störningsärenden.

Inlands Luft utför service på ventilationsaggregatet och filterbyten.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Höga Kusten Fastighet.

Byggbeslag utför service på dörrautomatik.

Fastighetstvätt utför service på utrustning i de gemensamma tvättstugorna.

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Vi har individuell mätning av hushållsel och debitering av förbrukning ett kvartal i efterskott, detsamma gäller parkeringsplatser med elbilsladdning.

Det finns gott om lediga platser för elbilsladdning.

Vi har ingaplanerade underhållsåtgärder de närmaste åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 121 och under året har det tillkommit 14 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 120.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	354	268	330	328	324
Skuldsättning, kr/kvm	8 139	8 509	8 969	9 064	9 433
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 139	8 509	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	12	15	15	16
Energikostnad, kr/kvm	197	175	155	141	134
Årsavgifter, kr/kvm	789	722	594	594	594
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	89	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	902	816	757	752	775
Nettoomsättning, tkr	4 915	4 497	4 157	4 142	4 029
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 421	-1 899	-1 556	-1 567	-1 351
Soliditet, %	76	76	75	75	74

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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 höga avskrivningskostnader. I och med att föreningen är relativt nybyggd (2019) medför detta ett högt byggnadsvärde och där med höga avskrivningskostnader som belastar resultatet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1928 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 354 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden extraamorterar föreningen när det finns utrymme för att på så sätt få ner räntekostnaderna.

Styrelsen anser att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	153 882 900	0	0	153 882 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 400 080	0	304 000	1 704 080
S:a bundet eget kapital, kr	155 282 980	0	304 000	155 586 980
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 254 090	-1 899 068	-304 000	-8 457 158
Årets resultat, kr	-1 899 068	1 899 068	-1 420 576	-1 420 576
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-8 153 158	0	-1 724 576	-9 877 734
S:a eget kapital, kr	147 129 822	0	-1 420 576	145 709 246

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 304 000 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	-8 153 158
Årets resultat, kr	-1 420 576
Reservation till underhållsfond, kr	-304 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 877 734

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-9 877 734
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 914 937	4 496 538
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 391	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 969 328	4 496 538
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 689 115	-1 785 044
Övriga externa kostnader	Not 5	-219 223	-204 735
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-20 063	-22 323
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 373 704	-3 373 704
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 302 105	-5 385 805
RÖRELSERESULTAT		-332 777	-889 267
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		34 315	20 573
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 121 308	-1 027 864
Övriga finansiella poster	Not 8	-805	-2 510
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 087 798	-1 009 801
ÅRETS RESULTAT		-1 420 576	-1 899 068

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	189 811 135	193 184 839
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>189 811 135</u>	<u>193 184 839</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>189 811 135</u>	<u>193 184 839</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		279	580
Avräkningskonto HSB		919 299	1 402 343
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	23 049	22 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	123 036	117 817
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 065 662</u>	<u>1 543 579</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 455 251</u>	<u>1 558 646</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>191 266 386</u>	<u>194 743 485</u>

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	153 882 900	153 882 900
Fond för yttre underhåll	1 704 080	1 400 080
Summa bundet eget kapital	155 586 980	155 282 980
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-8 457 158	-6 254 090
Årets resultat	-1 420 576	-1 899 068
Summa ansamlad förlust	-9 877 734	-8 153 158
Summa eget kapital	145 709 246	147 129 822
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 33 660 400	10 863 882
Summa långfristiga skulder	33 660 400	10 863 882
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	11 186 672	36 019 678
Leverantörsskulder	110 182	139 585
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 16 602	4 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 583 284	586 272
Summa kortfristiga skulder	11 896 740	36 749 781
Summa skulder	45 557 140	47 613 663
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	191 266 386	194 743 485

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-332 777	-889 267
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 373 704	3 373 704
	<u>3 040 927</u>	<u>2 484 437</u>
Erhållen ränta	34 315	20 573
Erlagd ränta	-1 124 265	-1 022 604
Övriga poster	-805	-2 510
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 950 172</u>	<u>1 479 895</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 127	17 466
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-17 079	93 081
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 927 966</u>	<u>1 590 443</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 036 488	-2 536 488
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-2 036 488</u>	<u>-2 536 488</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-108 522	-946 045
Likvida medel vid årets början	1 417 409	2 363 455
Likvida medel vid årets slut	<u>1 308 887</u>	<u>1 417 409</u>
	-108 522	-946 045

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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).

Avskrivningsperioder

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 963 264	3 602 940
Årsavgift el	182 208	0
Årsavgift TV/bredband	200 592	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	451 310	451 958
Konsumtionsavgift el	52 711	174 412
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	200 592
Intäkt andrahandsupplåtelse	45 802	54 167
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	19 057	12 477
Övriga primära intäkter och ersättningar	-7	-8
	4 914 937	4 496 538
I Årsavgift ingår värme och vatten.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag laddstolpar från Naturvårdsverket	54 391	0
	54 391	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-52 919	-127 359
El	-347 571	-306 067
Uppvärmning	-297 639	-281 113
Vatten	-442 654	-375 322
Renhållning	-125 297	-133 564
Bevakningskostnader	-7 198	-7 009
TV, bredband, iptelefoni	-168 496	-186 068
Obligatoriska besiktningar	0	-14 313
Serviceavtal	-14 701	-22 812
Hissar serviceavtal & besiktning	-20 484	-19 378
Förvaltningskostnader	-148 979	-258 253
Försäkringar	-55 798	-46 319
Övriga driftskostnader	-7 380	-7 469
	-1 689 115	-1 785 044
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-24 000	-26 956
Övriga förvaltningskostnader	-144 646	-157 443
Kostnader överlåtelse och pant	-22 103	-16 392
Kontorsutrustning och -material	-818	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-54	0
Konsulter	-16 750	0
Förbrukningsinventarier	-10 852	-3 944
	-219 223	-204 735

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-17 000	-18 000
Övriga arvoden	0	-1 000
Sociala avgifter	-3 063	-3 323
	<u>-20 063</u>	<u>-22 323</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-3 373 704	-3 373 704
	<u>-3 373 704</u>	<u>-3 373 704</u>
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-805	-2 510
	<u>-805</u>	<u>-2 510</u>

2024-12-31 2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

207 231 701 207 231 701

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

207 231 701 207 231 701**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-14 046 861 -10 673 157

Årets avskrivningar byggnader

-3 373 704 -3 373 704

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-17 420 566 -14 046 861**Utgående redovisat värde****189 811 135 193 184 839**

Redovisade värden byggnader

189 811 135 193 184 839

Fastighetsbeteckning: Örnsköldsvik 7:6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2019	94 000 000	11 600 000	105 600 000	105 600 000
		94 000 000	11 600 000	105 600 000	105 600 000

Ställda säkerheter**2024-12-31 2023-12-31**

Fastighetsinteckning

53 648 800 53 648 800

varav i eget förvar

0 0

Summa ställda säkerheter**53 648 800 53 648 800****Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

23 049 1 793

Övriga kortfristiga fordringar

0 21 046**23 049 22 839****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

38 633 36 482

Förutbetalad kabel-TV och bredband

41 695 41 104

Förutbetalad HSB

33 956 32 500

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8 751 7 731**123 035 117 817****Not 12 BANK**

Danske Bank

1 254 1 221

SEB

6 269 13 846

SBAB

382 065 0**389 589 15 067**

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	3,61%	2026-02-02	11 420 806	0
Danske Bank	3,98%	2025-01-31	10 650 184	600 000
SE-Banken Bolån	2,64%	2027-10-28	11 912 200	0
SE-Banken Bolån	1,09%	2026-10-28	10 863 882	536 488
			44 847 072	1 136 488

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

33 660 400

Nästa års amortering av långfristig skuld

536 488

Lån som ska konverteras inom ett år

10 650 184

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

11 186 672

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 545 952

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

39 164 632

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	7 675	0
Övriga kortfristiga skulder	8 927	4 246
	16 602	4 246

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	157 160	156 405
Upplupna räntekostnader	4 661	7 617
Upplupen revision	24 000	23 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	394 182	392 656
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 281	6 594
	583 284	586 272

2024-12-31

2023-12-31

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Emelie Andersson.....
Gösta Lindberg.....
Katarina Eriksson.....
Marie Wiklund.....
Matts Nordin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solsidan 1, org. nr 769633-3488

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solsidan 1 för år 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. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 uppger, 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solsidan 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örnsköldsvik den 26 mars 2025

Frida Kolbäck

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Solsidan 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖSTA LINDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 19:04:28



KATARINA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 10:14:11



MATTS NORDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 15:50:51



EMELIE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 19:50:29



MARIE WIKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 20:20:07



FRIDA KOLBÄCK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 13:16:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Solsidan 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FRIDA KOLBÄCK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 13:14:24



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.