

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Solpasset 1

Org.nr. 769638-1578

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	13



BRF Solpasset 1

Org.nr. 769638-1578

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheten. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har sitt säte i Härjedalens kommun, Jämtlands län. Föreningen har registrerats hos Bolagsverket den 2019-12-02. Nuvarande stadgar registrerades 2019-12-02.

Föreningen ingår i Gemensamhetsanläggningen Härjedalen Vemdalens Kyrkby GA:45

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter:

Mikael Jonsson Schwartz, Ordförande

Michael Johansson, Ledamot

Caroline Peterson-Ullstrand, Ledamot

Övriga funktionärer:

Fredrik Hansson, Suppleant

Christer Roswall, Suppleant

Revisor

Andreas Wassberg - Edlund & Partners AB

Fastigheterna

Bostadsrättsföreningen äger fastigheterna Vemdalens Kyrkby 54:72 samt Vemdalens Kyrkby 54:73 vilket ligger i Vemdalsskalet, Vemdalen.

Bostäder

Fastigheterna består av totalt 38st lägenheter fördelat på 7st byggnader. Lägenheterna är uteslutande bostadsrättslägenheter och total BOA uppgår till 2 912kvm.

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade via Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg ingår för samtliga 38 lgh.

Förvaltning

Fastighetsförvaltningen hanteras av AGO i Vemdalen. Den ekonomiska förvaltningen hanteras av Storsjöbygdens Fastighetsförvaltning.

BRF Solpasset 1

Org.nr. 769638-1578

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 477 322	705 846	0	0
Res. efter finansiella poster	-1 493 130	-28 838	-10 060	0
Balansomslutning	121 442 432	123 058 165	121 368 815	75 523 342
Soliditet (%)	83,24	83,36	42,78	18,99
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	429	429	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelsetäkter (%)	84,48	68,35	-	-
Skuldsättning (kr/kvm)	6 875	6 927	3 684	-
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 875	6 927	3 684	-
Sparande (kr/kvm)	42	132	-	-
Räntekänslighet (%)	16,0	32,3	-	-
Energikostnad (kr/kvm)	-	-	-	-

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2 912 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till det samma, 2 912 kvadratmeter.

Alla nyckeltal har ej beräknats på tidigare år då Brf:ens bostäder togs i drift under olika månader under föregående räkenskapsår, därav ej jämförbara siffror tidigare år.

Energikostnad per kvm kan inte beräknas korrekt då det enbart är vatten som är en kostnad för föreningen. El och värme står medlemmarna själva för.

Upplysning vid förlust

Årets förlust om -1 493 tkr orsakas framförallt av föreningens avskrivningar på byggnader, även årets ökade räntekostnader på fastighetslånen har stor påverkan på resultatet. Avskrivningarna uppgår till - 1 600tkr. Avskrivningarna har stor resultatpåverkan men påverkar inte föreningens likviditet. (se kassaflödesanalys sid 9). Föreningen arbetar aktivt med budgetarbetet där målsättningen är att få ett positivt likvidöverskott vid räkenskapsårets slut. Under 2023 fick föreningen ett likvidöverskott på 52 tkr vilket är positivt för kassan. Likvidöverskott är nödvändigt för att föreningen ska täcka upp för kommande underhåll och eventuella oförutsedda reparationer/utgifter.

I budgetarbetet för 2024 års budget finns några indexhöjningar på driftskostnader samt något ökade räntekostnader. För att föreningen fortsatt ska få ett likvidöverskott även på kommande år genomförs från 2024-01-01 en höjning på 500:-/medlem/månad i årsavgifter, detta ska generera 228 000:- mer i intäkter under året och därmed få budgeten att gå ihop.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under året har etapp 2 i garantibesiktningen utförst.
- Majoriteten av medlemmarna har valt att installera elbilsaddare, kostnaden för installationen belastar den enskilde bostadsrättsinnehavaren. Installationen har påbörjats under 2023.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Under kommande räkenskapsår färdigställs installationen av elbilsaddare, detta sker under våren 2024.
- Årsavgifterna har höjts med 500:-/medlem/månad från 2024-01-01

Medlemsinformation

Medlemsantalet uppgick vid årets början till 60st. Inga överlåtelse med tillträde under 230101-231231 har skett. Således har föreningen 60 st medlemmar vid årets slut.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av prisbasbeloppet.

BRF Solpasset 1

Org.nr. 769638-1578

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	102 630 000	-10 060	-28 838
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:		-28 838	28 838
Årets förlust			-1 493 130
Belopp vid årets utgång	102 630 000	-38 898	-1 493 130

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-38 898
årets förlust	-1 493 130
	<u>-1 532 028</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

-1 532 028
<u>-1 532 028</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.



BRF Solpasset 1

Org.nr. 769638-1578

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.	Not		
Nettoomsättning	2	1 477 322	705 846
Övriga rörelseintäkter	3	<u>0</u>	<u>207 041</u>
		1 477 322	912 887
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-491 668	-203 145
Övriga externa kostnader	5	-70 746	-26 943
Personalkostnader		-9 999	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	<u>-1 600 185</u>	<u>-400 046</u>
		-2 172 598	-630 134
Rörelseresultat		-695 276	282 753
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 764	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-799 618</u>	<u>-311 591</u>
		-797 854	-311 591
Resultat efter finansiella poster		-1 493 130	-28 838
Årets resultat		<u>-1 493 130</u>	<u>-28 838</u>

BRF Solpasset 1

Org.nr. 769638-1578

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	<u>121 109 769</u>	<u>122 709 954</u>
		121 109 769	122 709 954
Summa anläggningstillgångar		121 109 769	122 709 954
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		11	72 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>140 104</u>	<u>135 792</u>
		140 115	207 892
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>192 548</u>	<u>140 320</u>
Summa kassa och bank		192 548	140 320
Summa omsättningstillgångar		332 663	348 212
SUMMA TILLGÅNGAR		121 442 432	123 058 166



BRF Solpasset 1

Org.nr. 769638-1578

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		<u>102 630 000</u>	<u>102 630 000</u>
		102 630 000	102 630 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-38 898	-10 060
Årets resultat		<u>-1 493 130</u>	<u>-28 838</u>
		-1 532 028	-38 898
Summa eget kapital		<u>101 097 972</u>	<u>102 591 102</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	<u>10 370 000</u>	<u>10 267 500</u>
Summa långfristiga skulder		10 370 000	10 267 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	9 648 750	9 905 000
Leverantörsskulder		86 604	63 443
Övriga skulder		72 100	82 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>167 006</u>	<u>148 961</u>
Summa kortfristiga skulder		9 974 460	10 199 564
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 442 432	123 058 166

BRF Solpasset 1

Org.nr. 769638-1578

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-695 276	282 753
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 600 185	400 046
Erhållen ränta m.m.		1 764	0
Erlagd ränta		-792 982	-285 998
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		113 691	396 801
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		67 777	92 108
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		23 161	63 443
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		1 349	95 468
Kassaflöde från den löpande verksamheten		205 978	647 820
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark		0	-120 013 849
Omklassificering av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	117 595 526
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-2 418 323
Finansieringsverksamheten			
Medlemsinsatser		0	50 830 000
Upptagna långfristiga lån		0	9 700 000
Återbetalning lån		0	-58 740 065
Amortering långfristiga lån		-153 750	-156 251
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-153 750	1 633 684
Förändring av likvida medel		52 228	-136 819
Likvida medel vid årets början		140 320	277 139
Likvida medel vid årets slut		192 548	140 320



NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt 2023:1, kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Avgifter som aviserats men ej betalats per balansdagen, redovisas som förutbetalda intäkter.

Avskrivningar fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentlig skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden. Mark skrivs ej av. Avskrivningstiden är 60-100år.

	Antal år
Stomme & grund	100
Fönster & fasad	60
Tak	60
El	60
Värme & ventilation	60

Mark skrivs ej av.

*Skatt**Inkomstskatt:*

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheten som inte kan hänföras till fastigheten. t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Fastighetsskatt:

Bostadsrättsföreningen betalar ingen fastighetsskatt på de närmsta 15 åren efter att samtliga byggnader är slutbesiktade. Den skatt som finns i årets bokslut avser tiden för byggnationen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Exceptionella intäkter ingår med följande belopp i nedanstående poster;		
Medlemsavgifter	1 248 072	705 486
VA tillägg	228 000	0
Påminnelseavgifter	1 260	360
Öres- och kronutjämning	-11	-0
	<u>1 477 321</u>	<u>705 846</u>

BRF Solpasset 1

Org.nr. 769638-1578

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023	2022
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktsslag</i>		
	Övriga ersättningar och intäkter*	<u>0</u>	<u>207 041</u>
		0	207 041

*Intäkt vid inträdesbalans

Not 4	Driftkostnader	2023	2022
	Fastighetsel	-7 759	-4 221
	Vatten & Avlopp	-240 995	-106 574
	Fastighetsskötsel	-29 504	-4 809
	Skalpassets samfällighetsförening	-136 800	-68 400
	Fastighetsskatt/fastighetsavgift	0	0
	Företagsförsäkringar	-36 352	-6 641
	Övriga driftkostnader	-22 882	-12 500
	Reparation o underhåll	<u>-17 375</u>	<u>-0</u>
		-491 667	-203 145

Not 5	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Ersättningar till revisor	-22 500	-0
	Redovisningstjänster	-40 624	-20 313
	Övriga förvaltningskostnader ekonomi	-4 367	-4 750
	Bankkostnader	-2 395	-1 080
	Övriga externa kostnader, avdragsgilla	<u>-860</u>	<u>-800</u>
		-70 746	-26 943

Not 6	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	123 110 000	3 096 151
	Omklassificeringar	<u>0</u>	<u>120 013 849</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 110 000	123 110 000
	Ingående avskrivningar	-400 046	0
	Årets avskrivningar	<u>-1 600 185</u>	<u>-400 046</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 000 231</u>	<u>-400 046</u>
	Utgående redovisat värde	121 109 769	122 709 954
	Redovisat värde byggnader	118 013 618	119 613 803
	Redovisat värde mark	<u>3 096 151</u>	<u>3 096 151</u>
		121 109 769	122 709 954

(Mark skrivs ej av)

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	53 303 000	29 303 000
varav byggnader:	48 200 000	24 200 000

BRF Solpasset 1

Org.nr. 769638-1578

NOTER

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsskötsel AGO, 240101-241130	24 448	24 257
	Skalpassets samfällighetsförening, 240101-240630	68 400	68 400
	Ekonomisk förvaltning Sbff, 240101-240331	10 156	10 156
	Försäkringspremie, 240101-241130	37 100	32 979
		<u>140 104</u>	<u>135 792</u>

Not 8 Långfristiga lån

Kreditgivare / Villkorsändringsdag	Räntesats*	Ing.skuld	Årets amortering	Utg.skuld	Kommande års amortering
SEB 45848655 / 2025-05-28 (3 år)	3,27	10 472 500	-51 250	10 421 250	-51 250
SEB 46752376 / 2024-05-28 (1 år)	5,34	9 700 000	-102 500	9 597 500	-102 500
Kortfristig del av långfristig skuld				-9 648 750	
Summa		20 172 500	-153 750	10 370 000	-153 750

*Senast kända ränta

Under kommande år har 1 av lånen villkorsändringsdag, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån tillsammans med kommande års amortering. (enligt RevU-18).

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Upplupen kostnad el	745	810
	Upplupen räntekostnad	32 229	25 593
	Förutbetalda årsavgifter	134 032	110 058
	Upplupen kostnad besiktning	0	12 500
		<u>167 006</u>	<u>148 961</u>

Not 10	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 480 000	20 480 000



NOTER

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm

Det som oftast tas ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll. För att få fram ett värde som är jämförbart delas de totala årsavgifterna med den totala bostadsrättsytan i föreningen (årsavgift/kvm).

Skuldsättning per kvm

Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande per kvm

Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet i %

För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den.

Energikostnad per kvm

Värdet visar den totala årliga energikostnaden delat med totala ytan - boytor och lokalytor. I energikostnaden inkluderas kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.

BRF Solpasset 1

Org.nr. 769638-1578

NOTER

Vemdalen



Mikael Jonsson Schwartz
Ordförande



Michael Johansson



Caroline Peterson Ullstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Edlund & Partners AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557514640272

Dokument

Årsredovisning Brf Solpasset 1 2023
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2024-04-09 08:49:16 CEST (+0200) av E o P
Revision (EoPR)
Färdigställt 2024-04-09 18:59:50 CEST (+0200)

Initierare

E o P Revision (EoPR)
Edlund & Partners AB
ville.nilsson@edlundpartners.se

Signerare

Andreas Wassberg (AW)
Edlund & Partners AB
Andreas@edlundpartners.se



AW

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Torgny Andreas Vassberg"
Signerade 2024-04-09 18:59:50 CEST (+0200)

Mikael Jonsson Schwartz (MJS)
mikael.schwartz.jonsson@gmail.com



Mikael Jonsson Schwartz

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL SCHWARTZ JONSSON"
Signerade 2024-04-09 13:46:00 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514640272

Caroline Peterson (CP)
caroline.peterson.ullstrand@gmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Caroline Peterson', positioned above a horizontal line.

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CAROLINE PETERSON ULLSTRAND"
Signerade 2024-04-09 09:30:27 CEST (+0200)*

Michael Johansson (MJ)
michael.johansson@helm.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Michael Johansson', positioned above a horizontal line.

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Anders Michael Johansson"
Signerade 2024-04-09 17:51:08 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

