

Årsredovisning
för
BRF Solhyddan
769612-7344

Räkenskapsåret
2023-01-01 – 2023-12-31

Styrelsen för BRF Solhyddan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens fastighet Solberga 4:11 med äganderätt innehåller 94 st bostadsrättslägenheter, 20 campingplatser för säsongsutyrning, förrådslokaler samt servicehus med toaletter, duschar, kök och tvättstuga. Markytan är ca. 22 381 m². Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Styrelsen

Styrelsen har under år 2023 bestått av:

Jörgen Lewin, ordförande och ledamot

Christer Johansson, ekonomiansvarig och ledamot

Roger Johansson, sekreterare och ledamot

Veronica Modén, campingansvarig och ledamot

Peter Alkvist, ledamot

Madeleine Stenström, suppleant

Alexander Ståhl Stigsson, suppleant

Revisor

Ingmar Södergren, revisor

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten. Medlemsmöte hölls den 29/4 2023 på föreningens område.

Medlemmar

Under året har 3 lägenheter fått nya ägare.

Ekonomi

Vid ingången av 2023 var de långfristiga lånen på 9 342 500 kr och vid utgången av 2023 var de 8 842 500 kr. Vi betalar nu 4,46 procent i ränta med bindningstid 1/6 2023 - 31/5 2024 och amorterar fortfarande 500 000 kr per år.

Månadsavgifterna har varit oförändrade under 2023.

Personal

Solhyddan har under campingsäsongen 2023 inte haft någon anställd personal.

Fastighetsservan Borgholm har skött våra gräsytor under året.

HS Service & Support AB har skött städningen av servicehusen under året.

Aktiviteter

Två städdagar har genomförts under året, en på våren samt en på hösten.

Elavtal

Fastprisavtal av delleranser av el är tecknat med Energi Sverige.

Solceller

De solceller som monterades 2020 har under 2023 producerat 82,2 MWh solceller.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan finns på föreningens hemsida.

Reparationer

Vi har under året renoverat avloppen på Vallmon och Solvändan, byggt 16 nya förråd samt genomfört övrigt normalt underhåll.

Planer för framtid

Föreningen kommer att se över elsystemet för att det ska bli en mer rättvis fördelning av kostnaderna bland de olika husen. Det kommer att kosta ca 500 000 kr. De äldsta äldsta husen ska målas om och det beräknas kosta ca 200 000 kr. Montering av luftvatten värmepump i Blå Jungfrun vilket beräknas kosta ca 200 000 kr. Detta kommer att finansieras med egna bankmedel.

Övrigt

Ombyggnad av Borgen (gamla restaurangen) har påbörjats. BTE Bygg AB skall enligt avtal uppföra 12 lägenheter. BTE Bygg AB tar samtliga kostnader förutom myndighetskostnader som Brf Solhyddan står för. Lägenheterna ska stå färdiga under 2024.

Föreningen har sitt säte i Borgholms Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Räntan på föreningens lån har under året höjts från 1,37% till 4,46%. Vi amorterar fortfarande 500 000 kr per år.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Årsavgifter	2 196	2 215	2 214	2 217
Resultat efter finansiella poster	108	302	498	-2 064
Soliditet (%)	70,04	68,54	67,64	66,10
Lån, kr/m ²	5 412,00	5 718,00	6 024,00	6 330,00
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	1 344,00	0,00	0,00	0,00
Sparande kr/m ²	403,00	0,00	0,00	0,00
Räntekänslighet (%)	3,79	0,00	0,00	0,00
Energikostnad kr/m ² *	411,00	0,00	0,00	0,00

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Beräkningsgrund 1634 m².

* Total kostnad för el och vatten för bostadsrätter inklusive 50 225 kr för el som vidaredebiterats under året.

Det har efter lagändring tillkommit nya nyckeltal från 2023 som information i bostadsrättsföreningars årsredovisning, därav inga jämförelsetal tidigare år.

Resultat efter finansiella poster visar underskott år 2020 beroende på återgång av fastighetsaffären från 2018.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskr. fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 353 743	9 220 833	480 882	-13 175 881	270 741	22 150 318
Avskrivning uppskr.fond		-50 000		50 000		0
Avsättning yttre fond			81 216	-81 216		0
Disposition av föregående års resultat:				270 741	-270 741	0
Bortskrivnen skuld				86 825		86 825
Årets resultat					83 342	83 342
Belopp vid årets utgång	25 353 743	9 170 833	562 098	-12 849 531	83 342	22 320 485

I inbetalda insatser ingår kapitaltillskott på 508 750 kr.
I balanserat resultat ingår en bortskrivnen skuld om 86 825 kr.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 849 531
årets vinst	83 342
	-12 766 189
behandlas så att i ny räkning överföres	-12 766 189
	-12 766 189

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resulträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter		2 196 221	2 214 667
Camping och el intäkter		432 837	496 470
Övriga rörelseintäkter		2 433	19 329
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 631 491	2 730 466
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3	-1 588 761	-1 654 231
Personalkostnader	4	-85 650	-106 028
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-575 644	-552 537
Summa rörelsekostnader		-2 250 055	-2 312 796
Rörelseresultat		381 436	417 670
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 603	164
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 064	-115 749
Summa finansiella poster		-273 461	-115 585
Resultat efter finansiella poster		107 975	302 085
Resultat före skatt		107 975	302 085
Skatter			
Skatt på årets resultat		-24 633	-31 344
Årets resultat		83 342	270 741

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	29 561 718	30 104 481
Byggnadsinventarier	6	269 189	302 070
Summa materiella anläggningstillgångar		29 830 907	30 406 551
Summa anläggningstillgångar		29 830 907	30 406 551
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		12 585	47 269
Summa kortfristiga fordringar		12 585	47 269
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 025 111	1 865 732
Summa kassa och bank		2 025 111	1 865 732
Summa omsättningstillgångar		2 037 696	1 913 001
SUMMA TILLGÅNGAR		31 868 603	32 319 552

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser/kapitaltillskott		25 353 743	25 353 743
Uppskrivningsfond	8	9 170 833	9 220 833
Fond för yttre underhåll	9	562 098	480 882
Summa bundet eget kapital		35 086 674	35 055 458
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 849 531	-13 175 882
Årets resultat		83 342	270 741
Summa fritt eget kapital		-12 766 189	-12 905 141
Summa eget kapital		22 320 485	22 150 317
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	8 342 500	8 842 500
Summa långfristiga skulder		8 342 500	8 842 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		500 000	500 000
Leverantörsskulder		120 575	128 067
Skatteskulder	11	59 521	42 173
Övriga skulder		6 010	95 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	519 512	560 917
Summa kortfristiga skulder		1 205 618	1 326 735
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 868 603	32 319 552

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		107 975	302 085
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		662 468	552 537
Betald skatt		-173 929	-15 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		596 514	839 477
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		34 684	-6 121
Förändring av leverantörsskulder		-7 492	21 669
Förändring av kortfristiga skulder		35 673	165 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten		659 379	1 021 017
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-303 029
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-303 029
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-500 000	-500 000
Årets kassaflöde		159 379	217 988
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 865 732	1 647 744
Likvida medel vid årets slut		2 025 111	1 865 732

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50 år
Byggnadsinventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Lån per kvadratmeter

Föreningens sammanlagda räntebärande skulder dividerat med den totala ytan i föreningen.

Årsavgift per kvadratmeter

Årsavgifter dividerat med den totala ytan i föreningen.

Sparande per kvadratmeter

Årets resultat + avskrivningar dividerat med den totala ytan i föreningen.

Räntekänslighet (%)

Föreningens låneskuld dividerat med årsavgifter.

Energikostnad per kvadratmeter

Uppvärmning-, el- och vatten och avlopps kostnader dividerat med totala ytan i föreningen.

Beräkningsgrund - total boyta i föreningen 1634 m².

Not 2 Specifikation för kostnad camping utav de totala externa kostnaderna.

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Städ/renhållning	37 085	42 166
El	17 694	23 498
Vatten	31 915	33 036
Förbrukningsinventarier	5 428	12 153
Förbrukningsmaterial	21 854	24 628
Reparation/underhåll	33 972	52 855
Reklam/PR	0	477
Företagsförsäkring	13 546	11 504
Redovisning	12 944	14 720
Arbetsmarknadsförsäkring (Fora)	200	200
Övriga externa kostnader	1 071	2 670
Bredband	250	284
Underhåll markanläggning	14 257	20 338
	190 216	238 529

Not 3 Övriga externa kostnader/drifstkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Elkostnad	444 363	565 849
Fastighetsskatt/avgift	166 644	166 644
Vatten och avlopp	276 984	286 463
Reparationer och underhåll	273 539	132 278
Förbrukningsinventarier	17 633	28 613
Reklamkostnader	0	4 600
Försäkring	110 895	95 463
Redovisning	111 654	132 788
Bankkostnader	9 030	7 896
Övr kostn	11 965	62 294
Städning och renhållning	130 163	133 676
Förbrukningsmaterial	31 478	32 729
Datakostnad/bredband	4 413	4 938
	1 588 761	1 654 231

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Sociala kostnader och pensionskostnader	17 399	11 229
Styrelsearvoden	68 251	90 247
Bilersättningar	0	4 552
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	85 650	106 028

Not 5 Byggnader och mark

Avskrivning sker med 2% per år på byggnader.

(Den uppskrivning som i samband med förvärvet 2007 skedde av fastighetens värde, för 25% som avskrivningsbar byggnad och 75% som mark).

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 947 792	25 947 792
Altaner		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 947 792	25 947 792
Ingående avskrivningar	-5 077 769	-4 585 006
Årets avskrivningar	-492 763	-492 763
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 570 532	-5 077 769
Ingående uppskrivningsvärde	10 000 000	10 000 000
Ingående avskrivning uppskrivning	-765 542	-715 542
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-50 000	-50 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	9 184 458	9 234 458
Utgående redovisat värde	29 561 718	30 104 481
Taxeringsvärden byggnader	13 536 000	13 536 000
Taxeringsvärden mark	15 689 000	15 689 000
	29 225 000	29 225 000

Not 6 Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	640 267	337 237
Inköp	0	303 030
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	640 267	640 267
Ingående avskrivningar	-338 197	-328 423
Årets avskrivningar	-32 881	-9 774
Utgående ackumulerade avskrivningar	-371 078	-338 197
Utgående redovisat värde	269 189	302 070

Not 8 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	9 220 833	9 270 833
Övriga överföringar till fritt eget kapital	-50 000	-50 000
Belopp vid årets utgång	9 170 833	9 220 833

Uppskrivning av värdet på fastigheten gjordes 2007 med 10 000 000 kr vilket fördes till uppskrivningsfond. Uppskrivningen avpassades för att värdet i balansräkningen skulle motsvara den externa värdering som gjordes i februari 2008. 25% förs som avskrivningsbar byggnad och 75% som mark. Avskrivning av uppskrivning görs med 2% av byggnadsvärdet.

Not 9 Yttre fond

	2023-12-31	2022-12-31
Avsättning till yttre fond enligt föreningens stadgar §50. 0,6% av byggnadernas taxeringsvärde	81 216	81 216
	81 216	81 216

Not 10 Räntebärande skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	6 342 000	6 842 500
	6 342 000	6 842 500

Not 11 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskatt	166 644	166 644
Inbetald F-skatt	-174 288	-155 815
Årets skatt	24 633	31 344
	16 989	42 173

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda månadsavgifter	219 478	202 134
Upplupna sociala avgifter	15 905	13 150
Upplupen kostnad för redovisning och revision	30 779	20 193
Upplupen lön (styrelsen)	81 000	90 247
Upplupna utgiftsräntor	65 728	21 332
Förutbetalda campingavgifter	37 502	32 143
Övrigt	0	27 861
El december -22	69 120	120 127
Städning servicehus sommar -22	0	33 730
	519 512	560 917

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	16 200 000	16 200 000
	16 200 000	16 200 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningens lån ska läggas om i maj 2024.

Färdigställande av Borgen.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jörgen Lewin
Ordförande

Christer Johansson

Veronica Modén

Peter Alkvist

Roger Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ingmar Södergren
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Solhyddan
Org.nr 769612-7344

Undertecknad av Bostadsrättsföreningen Solhyddan utsedd revisor får efter fullgjort uppdrag avge följande berättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper, protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning för tiden 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min bedömning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Solhyddans finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagen övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Styrelsen ansvarar vidare 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 och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. 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.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat beslut och åtgärder för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med

gällande stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Föreningens intäkter och kostnader under året samt föreningens ställning vid verksamhetsårets utgång framgår av årsredovisningen.

Redovisningen ger en rättvisande bild av resultatet och ekonomisk ställning vid räkenskapsårets utgång.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Ingmar Södergren
Av BRF Solhyddan
utsedd revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.