

# Årsredovisning 2022 - 2023

Brf Solnabus nr 1

715200-1512



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Solnahuus nr 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1942-05-07

### Säte

Föreningen har sitt säte i Solna.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Grankvisten 1 i Solna stad. Total tomtarea 3 695 kvm. Tomträttsavtalet med Solna stad gäller oförändrat t.o.m. år 2043 med en årlig avgäld på 6 800 kr. På fastigheten finns fyra byggnader med 63 lägenheter/bostadsrätter fördelade på 46 st 2 r.o.k., 16 st 3 r.o.k. och 1 st 4 r.o.k. Fastighetens adress är Förrådsgatan 12, 14, 16 och 18.

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättshavaren.

### Styrelsens sammansättning

Klas Berggren	Ordförande, mandat t.o.m. 2024
Elisabeth Ellström	Suppleant, mandat t.o.m. 2024
Rosemarie Almqvist	Suppleant, mandat t.o.m. 2024
Dan Petersson	Styrelseledamot, mandat t.o.m. 2025
Martin Kosola	Styrelseledamot, mandat t.o.m. 2024
Monica Nylund	Styrelseledamot, mandat t.o.m. 2025

### Valberedning

Ludvig Åkerberg, mandat t.o.m. 2024 och Emilie Leroy, mandat t.o.m. 2024.

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

### Revisorer

Christer Öndemark, mandat t.o.m. 2024	Revisor
Per Engzell co Engzells Revisionsbyrå AB	Extern revisor

## Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-01-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

## Utförda historiska underhåll

1991	Tak och balkonger
1995	Stambyte badrum och kök
1996	Byte av elstigar/elcentral
1997	Tvättstuga
2003	Fönsterrenovering
2007	Målning och renovering av burspråk
2011	Tilläggsisolering av vindarna
2013	Installation av rökluckor i trapphusen mot vinden
2014- 2015	Fasadrenovering inkl. tilläggsisolering samt byte av balkongdörrar och fönster med 2+1-glas och byte av takpannor
2016	Elsystemet utbytt i elcentralerna
2017	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) inkl. rensning/rengöring av frånluftskanaler och tilluftsventiler
2018	Spolning av stammar, golvbrunnar och dagvattenbrunnar
2019	Reparation av rostangripna armeringsjärn, källaren i hus 16
2019	Radonmätning – bra resultat under gränsvärdet
2019	Utbyte av sänkpump i fastigheternas undercentral
2019	Reparation av stentrappa och ny asfalt mellan hus 14 och 16
2020	Energideklaration – energiklass E
2020	Undersökning/filmning av fastigheternas dagvattenledningar utomhus och där det var stopp har nya ledningar dragits och anslutits till nya stenkistor
2020	Förbättring av trädgård, bl.a. har ett staket vid trottoaren bytts ut mot en häck
2020	Renovering av tvättstugor och torkrum i samtliga hus

## Planerade underhåll

2024-2025	Målning, trapphus, entrépartier, barnvagnsförråd
2024-2025	Byte av värmväxlare ca 150 kW
2023	Målning, smidesräcken utvändiga källartrappor

## Avtal med leverantörer

Bredband/TV	Telenor
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elhandel	Telge Energi
Elnät	Vattenfall
Fastighetsskötsel	Nabo
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Fastighetsförsäkring	Proinova/Folksam t.o.m. 2023-04-30
Lokalvård	Städservice Spirodon AB
Renhållning	PreZero Recycling AB
Service Undercentral	Schneider Electric, t.o.m. 2022-11-30
Tomtskötsel, sommar och vinter	JE Mark
Vatten	Solna Vatten
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret, fr.o.m. 2023-05-01
Service Undercentral	Nabo, fr.o.m. 2022-12-01

## Övrig verksamhetsinformation

Från 1 januari 2024 är det obligatoriskt för alla i Sverige att sortera ut matavfall. I föreningens "sophus" finns redan olika kärl för mat- och hushållsavfall. Därför behövs i nuläget inte göras några förändringar av föreningens hantering av mat- och hushållsavfall.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningens ekonomi bedöms som god och byggnaderna bedöms vara i gott skick.

Föreningens förvaltare, Nabo, har under verksamhetsåret biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknade avtal. Avgifterna (års- och värmeavgifter) höjdes 1 januari 2023 med 5% pga. ökade kostnader för främst fjärrvärme, el och låneräntor. Årsavgifterna uppgick, efter höjningen, till cirka 628 kr/kvm/år.

Ett lån på 400 000 kr hos Stadshypotek löstes den 1 december 2022.

### Förändringar i avtal

Under verksamhetsåret 2022-2023 har två avtal tecknats med nya leverantörer för service av undercentral och för föreningens fastighetsförsäkring.

### Övriga uppgifter

Styrelsen har, som varje år, åtgärdat löpande underhåll och genomfört den årliga fastighets- och trädgårdsbesiktningen (som görs för att kartlägga underhållsbehov samt som avstämning mot underhållsplan). Eftersom fastigheter och trädgård är i gott skick har endast mindre underhåll gjorts.

Styrelsen vill tacka alla medlemmar som hjälper till med att hålla fastigheten välskött, t.ex. genom att delta på våra städdagar.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 81 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020	2018 - 2019
Nettoomsättning	2 621	2 533	2 527	2 530	2 530
Resultat efter finansiella poster	292	125	-373	-109	-15
Soliditet, %	19	18	17	19	19
Yttre fond	3 316	3 095	3 095	3 457	3 415
Taxeringsvärde	105 000	105 000	85 000	85 000	85 000
Bostadsyta, kvm	3 253	3 253	3 250	3 250	3 250
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	617	598	597	598	598
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 513	5 636	5 518	5 641	5 764

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## Förändringar i eget kapital

	2022-08-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-08-31
Insatser	93	-	-	93
Fond, yttre underhåll	3 095	-	221	3 316
Balanserat resultat	730	125	-221	634
Årets resultat	125	-125	292	292
<b>Eget kapital</b>	<b>4 043</b>	<b>0</b>	<b>292</b>	<b>4 336</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	634
Årets resultat	292
<b>Totalt</b>	<b>926</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	221
Balanseras i ny räkning	705
	<b>926</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2022 - 2023	2021 - 2022
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 621	2 549
Rörelseintäkter		19	-0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 641</b>	<b>2 549</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 405	-1 324
Övriga externa kostnader	7	-104	-250
Personalkostnader	8	-82	-80
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-709	-709
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 301</b>	<b>-2 364</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>340</b>	<b>185</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-51	-63
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-48</b>	<b>-60</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>292</b>	<b>125</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>292</b>	<b>125</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-08-31	2022-08-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	20 035	20 735
Markanläggningar	11	200	208
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 234</b>	<b>20 944</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	0	32
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>32</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>20 234</b>	<b>20 975</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		-0	-0
Övriga fordringar	13	1 344	1 683
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	59	87
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 404</b>	<b>1 769</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 000	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 000</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 404</b>	<b>1 769</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 638</b>	<b>22 744</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-08-31	2022-08-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		93	93
Fond för yttre underhåll		3 316	3 095
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 409</b>	<b>3 188</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		634	730
Årets resultat		292	125
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>926</b>	<b>855</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 336</b>	<b>4 043</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	0	17 933
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>17 933</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		17 933	400
Leverantörsskulder		24	32
Skatteskulder		7	6
Övriga kortfristiga skulder		3	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	336	331
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 302</b>	<b>768</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 638</b>	<b>22 744</b>

## Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2022 - 2023	2021 - 2022
Likvida medel vid årets början	1 645	804
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>292</b>	<b>125</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	709	709
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>1 002</b>	<b>834</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5	100
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	17 534	-94
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>18 541</b>	<b>841</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	32	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-17 933	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-17 901</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>639</b>	<b>841</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 284</b>	<b>1 645</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Solnahus nr 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 - 14,29 %
Markanläggningar	2,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Årsavgifter, bostäder	2 007	1 945
Hysesintäkter, lokaler	2	1
Intäktsreduktion	0	-1
Övriga intäkter	632	604
<b>Summa</b>	<b>2 641</b>	<b>2 549</b>

### NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsskötsel	83	56
Städning	77	28
Besiktning och service	18	15
Trädgårdsarbete	77	0
Övrigt	20	0
Snöskottning	64	63
<b>Summa</b>	<b>338</b>	<b>161</b>

### NOT 4, REPARATIONER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Reparationer	27	93
<b>Summa</b>	<b>27</b>	<b>93</b>

### NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsel	117	122
Uppvärmning	463	454
Vatten	66	60
Sophämtning	82	84
<b>Summa</b>	<b>727</b>	<b>720</b>

### NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	64	61
Tomträttsavgälder	7	7
Bredband	142	188
Fastighetsskatt	100	96
<b>Summa</b>	<b>313</b>	<b>351</b>

### NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Förbrukningsmaterial	6	2
Övriga förvaltningskostnader	13	55
Juridiska kostnader	1	0
Ekonomisk förvaltning	55	168
Revisionsarvoden	29	24
<b>Summa</b>	<b>104</b>	<b>250</b>

**NOT 8, PERSONALKOSTNADER**

	2022 - 2023	2021 - 2022
Styrelsearvoden	62	62
Övriga personalkostnader	0	0
Sociala avgifter	20	18
<b>Summa</b>	<b>82</b>	<b>80</b>

**NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	51	62
Övriga räntekostnader	0	1
<b>Summa</b>	<b>51</b>	<b>63</b>

**NOT 10, BYGGNAD OCH MARK**

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	27 341	27 341
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>27 341</b>	<b>27 341</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 605	-5 905
Årets avskrivning	-701	-701
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 306</b>	<b>-6 605</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>20 035</b>	<b>20 735</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	42 000	42 000
Taxeringsvärde mark	63 000	63 000
<b>Summa</b>	<b>105 000</b>	<b>105 000</b>

## NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	347	347
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>347</b>	<b>347</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-139	-130
Årets avskrivning	-9	-9
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-148</b>	<b>-139</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>200</b>	<b>208</b>

## NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-08-31	2022-08-31
Andra långfristiga fordringar	0	32
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>32</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	61	38
Nabo Klientmedelskonto	601	595
Borgo	683	1 050
<b>Summa</b>	<b>1 344</b>	<b>1 683</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-08-31	2022-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	11
Fastighetsskötsel	6	5
Städning	6	6
Försäkringspremier	30	49
Räntor	0	2
Tomträtt	1	1
Bredband	12	9
Förvaltning	5	5
<b>Summa</b>	<b>59</b>	<b>87</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-08-31	SKULD 2023-08-31	SKULD 2022-08-31
Stadshypotek	2023-09-01	0,32 %	9 033	9 033
Stadshypotek	2023-09-01	0,30 %	8 900	8 900
Stadshypotek				400
<b>Summa</b>			<b>17 933</b>	<b>18 333</b>
Varav kortfristig del			17 933	400

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-08-31	2022-08-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
El	8	19
Uppvärmning	19	18
Utgiftsräntor	11	5
Löner	39	42
Sociala avgifter	12	13
Förutbetalda avgifter/hyror	222	211
Beräknat revisionsarvode	25	22
<b>Summa</b>	<b>336</b>	<b>331</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckning	20 976	20 976

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningens låneräntor höjdes kraftigt vid omsättningen av föreningens lån, på cirka 18 miljoner kronor, den 1 september 2023. Föreningen amorterade 1 miljon kronor i samband med omsättningen av lånet. Framför allt på grund av höjningen av räntorna planerar styrelsen att göra en höjning av avgifterna (års- och värmeavgifter) på 10 procent från 1 januari 2024. I oktober 2023 kommer en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) att genomföras av föreningens samtliga lägenheter.



## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Klas Berggren  
Ordförande, mandat t.o.m. 2024

\_\_\_\_\_  
Dan Petersson  
Styrelseledamot, mandat t.o.m. 2025

\_\_\_\_\_  
Martin Kosola  
Styrelseledamot, mandat t.o.m. 2024

\_\_\_\_\_  
Monica Nylund  
Styrelseledamot, mandat t.o.m. 2025

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Christer Öndemark, mandat t.o.m. 2024  
Revisor

\_\_\_\_\_  
Per Engzell co Engzells Revisionsbyrå AB  
Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.12.2023 11:39

SENT BY OWNER:

August Insulander · 08.12.2023 09:59

DOCUMENT ID:

BJgrkiLIUT

ENVELOPE ID:

BkB1s8e86-BJgrkiLIUT

DOCUMENT NAME:

Brf Solnahus nr 1, 715200-1512 - Ej undertecknad årsredovisning 2023 (1).pdf

17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Klas Johan Berggren klas.berggren@bredband.net	Signed Authenticated	08.12.2023 10:09 08.12.2023 10:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/12/31) IP: 92.34.27.116
2. MARTIN KOSOLA martinkosola@hotmail.com	Signed Authenticated	08.12.2023 10:11 08.12.2023 10:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/04/24) IP: 94.234.111.117
3. MONICA NYLUND monica6509@hotmail.com	Signed Authenticated	08.12.2023 11:12 08.12.2023 11:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/09/26) IP: 92.34.21.241
4. DAN PETERSSON danne.petersson1@gmail.com	Signed Authenticated	08.12.2023 12:48 08.12.2023 12:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/09/14) IP: 92.34.10.251
5. Per Engzell per@engzellrevision.se	Signed Authenticated	08.12.2023 13:04 08.12.2023 13:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/05/14) IP: 46.22.125.130
6. Jan Christer Öndemark ondemark@yahoo.se	Signed Authenticated	09.12.2023 11:39 09.12.2023 11:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/03/14) IP: 92.34.13.69

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Solnahus nr 1, org.nr 715200-1512

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Solnahus nr 1 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31.

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 augusti 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Upplysning av särskild betydelse

Föreningens kassaflöde (sparande), exklusive avskrivningar och utfört underhåll, visar ett lågt belopp på 100 kr/kvm som inte täcker långsiktig avsättning till underhållsfond och amorteringar på fastighetslån. Enbart bedömd långsiktig avsättning för framtida underhåll uppgår enligt resultatdispositionen till 189 kr/kvm. I förvaltningsberättelsen framgår under rubriken Ekonomi att årsavgifterna höjs. Ytterligare åtgärder för att förbättra kassaflödet (sparandet) kan dock behöva övervägas för att ha ett långsiktigt sparande åtminstone motsvarande underhållsplanen.

### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

#### **Förtroendevald revisors ansvar**

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 och andra författningar**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Solnahus nr 1 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm datum enligt digital signatur

Per Engzell  
Extern revisor  
Engzells Revisionsbyrå AB

Christer Öndemark  
Förtroendevald revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

11.12.2023 10:35

SENT BY OWNER:

August Insulander · 08.12.2023 13:11

DOCUMENT ID:

Bk0kdYx16

ENVELOPE ID:

BJTJOKlIp-Bk0kdYx16

DOCUMENT NAME:

Rev.ber. Brf, medrevisor-extern.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Per Engzell per@engzellrevision.se	Signed Authenticated	08.12.2023 13:16 08.12.2023 13:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/05/14) IP: 46.22.125.130
Jan Christer Öndemark ondemark@yahoo.se	Signed Authenticated	11.12.2023 10:35 11.12.2023 10:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/03/14) IP: 92.34.13.69

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed