

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Solgården
Org nr: 717600-3189



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Solgården får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-11-16. Nuvarande stadgar registrerades 2006-07-03. Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 684 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 358 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen förvärvade 1955-12-22 fastigheten Luthagen 7:1 i Uppsala kommun. Fastigheten består av ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt 77 lägenheter och ett våningshus med 5 affärslokaler med bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i TryggHansa

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	6 r.o.k.	7 r.o.k.	Summa
15	24	22	5	8	2	1	77

Total tomtarea	7 844 m ²
Total bostadsarea	5 399 m ²
Total lokalarea	367 m ²

Årets taxeringsvärde	118 888 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	92 440 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
PD Miljövårdsservice	Fastighetservice
PD Miljövårdsservice	Lokalvård
Skellefteå Kraft	El
Tele2	Kabel-TV
ComHem/Telenor	Bredband
PreZero	Källsortering
NVSS Security	Porttelefoni
FSAB	Jour
Trygg-Hansa	Försäkring
Upplands tvätt och kylservice AB	Service tvättutrustning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 123 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2016 och visar på ett underhållsbehov på snitt 586 tkr per år mellan 2016 – 2029

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tvättmaskin	2014
Rensning OVK	2014
Balkongreovering	2014-2015
Utemiljö	2015
Parkeringar	2015
Porttelefon	2015
Underhållsspolning	2016
Målning	2016
Värmesystem	2016
Markytor	2016
Underhåll i lägenheter	2017
Tvättmaskin	2017
Huskropp (takarbeten, justering dörrar etc)	2017
Tätning mot markradon	2018
Källardörrar	2018
Byte belysning i cykelrum/cykelförråd	2018
Underhåll tvättstuga	2018
Undersökning av grund	2018
Radonmätning	2019
Styr & reglage i Undercentral	2019
Byte tvättmaskin	2019
Precisionsavvägning av dubbar	2019
Byte lås och låshus	2020
Fasadtvätt	2020
Tvättmaskin	2021
Fläkt	2021
Grundförstärkning	2021
Målning garageportar	2022

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Markus Stenemo	Ordförande	2024
Laxhmi Lundell	Sekreterare	2023
Johan Modig	Vice ordförande	2023
Marina Smekal	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cecilia Ebendal	Suppleant	2023
Gertrud Linde	Suppleant	2024
Monika Gelotte	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linda Sandler	Auktoriserad revisor	2023
Helena Rörby	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cecilia Karner	Förtroendevald	2023

Valberedning

Cecilia Lind	2023
Sofia Tapia	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gjort extra amortering på 2 500 000 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 112 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 113 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2022-01-01 då avgifterna höjdes med 2%

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 612 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 779	3 711	3 644	3 637	3 548
Resultat efter finansiella poster	674	16	309	436	142
Balansomslutning	9 866	11 681	11 902	13 733	15 150
Soliditet %	38	26	26	20	15
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	115	182	291	433	550
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	115	182	298	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	612	600	589	589	585
Lån, kr/m ²	901	1 354	1 372	1 773	2 107

*Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2018-2019 inte är jämförbara med efterföljande år.

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	533 473	2 471 070	866 036	-790 957	16 019
Disposition enl. årsstämmobeslut				16 019	-16 019
Reservering underhållsfond			450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-346 966	346 966	
Årets resultat					673 991
Vid årets slut	533 473	2 471 070	969 070	-877 972	673 991

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-877 972
Årets resultat	673 991
Summa	-203 981

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	-450 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	32 500
Att balansera i ny räkning i kr	-621 481

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 779 233	3 710 520
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 085	42 744
Summa rörelseintäkter		3 799 318	3 753 264
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 021 644	-2 514 992
Övriga externa kostnader	Not 5	-205 431	-259 310
Personalkostnader	Not 6	-110 386	-128 117
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-684 093	-684 093
Summa rörelsekostnader		-3 021 554	-3 586 512
Rörelseresultat		777 763	166 752
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 565	3 415
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-115 337	-154 145
Summa finansiella poster		-103 772	-150 730
Resultat efter finansiella poster		673 991	16 023
Skatter			
Övriga skatter	Not 10	0	-4
Årets resultat		673 991	16 019

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	7 561 341	8 245 435
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 561 341	8 245 435
Summa anläggningstillgångar		7 561 341	8 245 435
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	1	0
Övriga fordringar	Not 14	13 750	21 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	209 188	64 654
Summa kortfristiga fordringar		222 939	85 946
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 081 837	3 349 954
Summa kassa och bank		2 081 837	3 349 954
Summa omsättningstillgångar		2 304 776	3 435 900
Summa tillgångar		9 866 117	11 681 335

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 004 543	3 004 543	
Fond för yttre underhåll	969 070	866 036	
Summa bundet eget kapital	3 973 613	3 870 579	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-877 972	-790 957	
Årets resultat	673 991	16 019	
Summa fritt eget kapital	-203 981	-774 938	
Summa eget kapital	3 769 632	3 095 641	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 085 000	6 695 000
Summa långfristiga skulder		4 085 000	6 695 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 110 000	1 110 000
Leverantörsskulder	Not 18	316 636	196 892
Skatteskulder	Not 19	2 678	18 768
Övriga skulder	Not 20	0	12 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	582 171	552 280
Summa kortfristiga skulder		2 011 485	1 890 694
Summa eget kapital och skulder		9 866 117	11 681 335

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	19-50
Bredband & Kabel-TV	Linjär	10
Parkeringar	Linjär	20
Standardförbättringar	Linjär	10-50
Inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 305 772	3 241 020
Årsavgifter, lokaler	340 261	333 600
Hyror, lokaler	9 900	9 900
Hyror, garage	46 800	46 800
Hyror, p-platser	79 200	79 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 700	0
Summa nettoomsättning	3 779 233	3 710 520

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	18 767	26 369
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	3
Övriga rörelseintäkter	1 321	1 545
Försäkringsersättningar	0	14 827
Summa övriga rörelseintäkter	20 085	42 744

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-32 500	-346 966
Reparationer	-90 579	-268 001
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-145 843	-136 743
Försäkringspremier	-120 871	-111 414
Kabel- och digital-TV	-42 902	-41 672
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 844	-1 750
Serviceavtal	-20 171	-14 426
Obligatoriska besiktningar	-894	0
Snö- och halkbekämpning	0	-6 050
Ersättningar till hyresgäster	0	-450
Förbrukningsinventarier	-9 840	-7 596
Vatten	-224 692	-234 424
Fastighetsel	-181 676	-132 867
Uppvärmning	-607 928	-615 940
Sophantering och återvinning	-133 930	-97 997
Förvaltningsarvode drift	-407 973	-498 695
Summa driftskostnader	-2 021 644	-2 514 992

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-91 454	-89 761
Lokalkostnader	-1 800	0
IT-kostnader	-2 131	-2 081
Arvode, yrkesrevisorer	-20 405	-21 345
Övriga förvaltningskostnader	-22 183	-11 810
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 115	-23 311
Representation	-1 635	-2 600
Telefon och porto	-1 184	-1 184
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1	0
Konsultarvoden	-17 938	-104 425
Bankkostnader	-2 820	-2 270
Övriga externa kostnader	-26 766	-523
Summa övriga externa kostnader	-205 431	-259 310

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-10 864
Styrelsearvoden	-68 401	-47 100
Sammanträdesarvoden	-21 200	-35 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	5 500	-5 500
Sociala kostnader	-26 285	-28 753
Summa personalkostnader	-110 386	-128 117

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-113 483	-113 483
Avskrivning Markanläggningar	-55 625	-55 625
Avskrivningar tillkommande utgifter	-514 985	-514 985
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-684 093	-684 093

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	11 422	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	3 341
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	129	74
Övriga ränteintäkter	15	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 565	3 415

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-115 196	-154 029
Övriga räntekostnader	-141	-116
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-115 337	-154 145

Not 10 Övriga skatter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Skatt på grund av ändrad taxering	0	-4
Summa övriga skatter	0	-4

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	9 157 616	9 157 616
Mark	328 500	328 500
Standardförbättringar	13 918 654	13 918 654
Anslutningsavgifter	425 690	425 690
Markanläggning	1 112 500	1 112 500
	24 942 960	24 942 960
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 942 960	24 942 960
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 616 146	-7 502 662
Standardförbättringar	-78 266 314	-7 751 329
Anslutningsavgifter	-425 690	-425 690
Markanläggningar	-389 375	-333 750
	-86 697 525	-16 013 431
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-113 483	-113 483
Årets avskrivning standardförbättringar	-514 985	-514 985
Årets avskrivning markanläggningar	-55 625	-55 625
	-684 093	-684 093
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-87 381 618	-16 697 524
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 561 341	8 245 435
Varav		
Byggnader	1 427 987	1 541 471
Mark	328 500	328 500
Standardförbättringar	5 137 354	5 652 339
Markanläggningar	667 500	723 125
Taxeringsvärden		
Bostäder	116 000 000	90 000 000
Lokaler	2 888 000	2 440 000
	118 888 000	92 440 000
<i>varav byggnader</i>	<i>59 898 000</i>	<i>48 505 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>58 990 000</i>	<i>43 935 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	416 962	416 962
	416 962	416 962
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	416 962	416 962
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-416 962	-416 962
	-416 962	-416 962
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1	-12 754
Kundfordringar	0	12 754
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1	0

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	13 750	21 292
Summa övriga fordringar	13 750	21 292

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	139 137	0
Förutbetalda driftkostnader	8 529	2 801
Förutbetalt förvaltningsarvode	22 863	22 863
Förutbetald vattenavgift	19 206	20 214
Förutbetald renhållning	7 194	7 307
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	10 723
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	11 809	450
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	450	296
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	209 188	64 654

Not 16 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	936	1 116 948
Transaktionskonto	2 080 900	2 233 006
Summa kassa och bank	2 081 837	3 349 954

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	5 195 000	7 805 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 110 000	-1 110 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 085 000	6 695 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,49%	2023-01-28	3 905 000,00	2 520 000,00	1 385 000,00
SWEDBANK	1,89%	2023-01-25	630 000,00	20 000,00	610 000,00
SWEDBANK	2,23%	2026-09-25	1 635 000,00	35 000,00	1 600 000,00
SWEDBANK	2,78%	2027-08-25	1 635 000,00	35 000,00	1 600 000,00
Summa			7 805 000,00	2 610 000,00	5 195 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 610 000 kr *och 1 385 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

*Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 90 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen kommer även göra en extra amortering på 400 000 kr och lösa lån på 610 000 kr under nästkommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 3 735 000 kr.

Not 18 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	316 636	196 892
Summa leverantörsskulder	316 636	196 892

Not 19 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	0	7 554
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	145 843	136 743
Debiterad preliminärskatt	-143 165	-125 529
Summa skatteskulder	2 678	18 768

Not 20 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder	0	12 754
Summa övriga skulder	0	12 754

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	33 462	25 482
Upplupna räntekostnader	13 971	15 349
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	877
Upplupna elkostnader	28 225	21 951
Upplupna värmekostnader	92 787	91 447
Upplupna kostnader för renhållning	4 205	2 341
Upplupna revisionsarvoden	20 406	25 907
Upplupna styrelsearvoden	99 000	75 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 888	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	288 227	293 326
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	582 171	552 280

Not 22 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	14 277 000	14 277 000

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Markus Stenemo

Laxhmi Lundell

Johan Modig

Marina Smekal

Vår revisionsberättelse har lämnats

Linda Sandler
Auktoriserad revisor
Folkesson Revisionsbyrå

Helena Rörby
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Solgården
Org.nr. 717600-3189

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solgården för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 Brf Solgården för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den

Folkesson Råd & Revision AB

Linda Sandler
Auktoriserad revisor

Helena Rörby
Föreningsvald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Solgården

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Solgården i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt Fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

