



# Årsredovisning 2023



**Brf Solskeppet**

**Org nr 769638-9183**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Solskeppet, med säte i Värmdö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningens fastighet består av 4 radhus med totalt 17 lägenheter på fastigheten Värmdö Mörtlös 1:453 i Värmdö kommun.

Genom entreprenadkontrakt har EGH Bygg och Förvaltning AB på totalentreprenad utfört markarbeten och Zenergy AB genom entreprenadkontrakt utfört byggnationen på totalentreprenad.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Värmdö kommun, Stockholms län.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Kristoffer Ström                      Ordförande  
Johan Landgren  
Niklas Dahlström  
Sabina Rylander

#### *Suppleanter*

Hanna Prane  
Joacim Gamme

#### *Ordinarie revisorer*

Audema Revision AB (tidigare Lots Revision AB), ansvarig revisor  
Arthur Kozak, revisor

### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-08-20 och kungjordes 2020-08-24.

### Fastighet och byggnader

Föreningen har uppfört 4 byggnader (radhuslängor) på fastigheten Värmdö Mörtlös 1:453, totalt 17 bostäder, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen innehar marken med äganderätt. Taxeringsvärdet är 38 488 000 kr, varav byggnadsvärdet är 22 542 000 kr och markvärde 15 946 000 kr. Värdeår är 2021.

Antal	Lägenhetstyp	Yta
<u>17</u>	4 rok	<u>1 547</u>
17		1 547

### **Gemensamhetsanläggning**

Föreningen ingår i samfällighetsföreningen Mörtnäs Vägförening (Org.nr. 717900-3483). Ägd andel 100%, andelstal 17, 2 400 kr/andel. Anläggningsförrättningen är avslutad och förvaltningen sker i form av delägarförvaltning. Samfällighetens verksamhet: skötsel och underhåll av vägar och belysning i Mörtnäs ga:2, året runt.

### **Försäkring**

Föreningen har tecknat försäkring med Trygg Hansa. Byggnaden är fullvärdeförsäkrad och försäkringen omfattar ansvar för styrelsens arbete. Varje bostadsrättshavare får tillse att det finns hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

### **Ekonomi**

Anskaffningskostnaden motsvarar den ekonomiska planen.  
Samtliga av föreningens 17 lägenheter är upplåtna.

### **Kapitaltillskott**

Gjorda amorteringar Summa kapitaltillskott år 2023 96 000 kr  
96 000 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används till amortering av föreningens lån.

### **Väsentliga avtal**

Värmdö kommun	Vatten/avlopp, hushållsavfall
Vattenfall	El vid byggnation, efter inflytt svarar varje lägenhet för hushållsel
Dygnet Runt Service Fast.jour AB	Fastighetsjour
Fastum AB	Ekonomisk förvaltning, from 220101
Trygg Hansa	Försäkring

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Höjning av årsavgift med 10% från och med 2024-01-01.  
Utökad antalet laddstolpar i föreningen så att vi har totalt 11st.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 29 medlemmar. Under året har 3 överlåtelse skett.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	991	979	221
Resultat efter finansiella poster	-521	-448	-101
Resultat exkl. avskrivningar	263	336	143
Soliditet (%)	82,10	82,14	81,52
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	631	532	139
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 256	12 318	12 380
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 256	12 318	12 380
Sparande per kvm (kr/kvm)	170	199	92
Räntekänslighet (%)	19,43	23,15	88,90
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	127	194	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97,40	84,11	100,00

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el, värme och vatten ingår inte i årsavgiften.

#### Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

#### Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Baserat på föreningens underhållsplan och löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

### **Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	88 895 000	19 327	-120 086	-447 687	<b>88 346 554</b>
Disposition av föregående års resultat:		57 981	-505 668	447 687	<b>0</b>
Årets resultat				-520 694	<b>-520 694</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>88 895 000</b>	<b>77 308</b>	<b>-625 754</b>	<b>-520 694</b>	<b>87 825 860</b>

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 40 kr/kvm enligt ekonomisk plan till dess att underhållsplan är upprättad. I årets resultat ingår avskrivningar med 783 965 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-625 754
årets förlust	-520 694
	<b>-1 146 448</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	57 981
	-1 204 429
	<b>-1 146 448</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	991 388	978 665
Övriga rörelseintäkter	3	10 523	0
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>1 001 911</b>	<b>978 665</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll		-1 418	-2 750
Periodiskt underhåll		0	28 303
Driftskostnader	4	-398 665	-374 651
Administrationskostnader	5	-139 318	-92 948
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	6	-13 142	-13 142
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-552 543</b>	<b>-455 188</b>
Avskrivning byggnad		-783 965	-783 965
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-783 965</b>	<b>-783 965</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-334 597</b>	<b>-260 488</b>
Ränteintäkter		592	0
Räntekostnader på fastighetslån		-185 757	-186 693
Räntekostnader och liknande resultatposter		-932	-506
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-186 097</b>	<b>-187 199</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-520 694</b>	<b>-447 687</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-520 694</b>	<b>-447 687</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	106 159 498	106 943 463
Pågående arbete	8	206 250	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>106 365 748</b>	<b>106 943 463</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	0	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>106 365 748</b>	<b>106 943 463</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 917
Aktuella skattefordringar		43	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	32 245	155 825
Avräkningskonto förvaltare		176 509	412 639
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>208 797</b>	<b>572 381</b>
<i>Kassa och bank</i>		405 378	43 298
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>614 175</b>	<b>615 679</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>106 979 923</b>	<b>107 559 142</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatskapital		88 895 000	88 895 000
Fond för yttre underhåll		77 308	19 327
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>88 972 308</b>	<b>88 914 327</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-625 754	-120 086
Årets resultat		-520 694	-447 687
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 146 448</b>	<b>-567 773</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>87 825 860</b>	<b>88 346 554</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	12 576 000	18 960 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 576 000</b>	<b>18 960 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	6 384 000	96 000
Leverantörsskulder		44 973	88 236
Aktuella skatteskulder		0	19 500
Övriga skulder		413	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	148 677	48 852
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 578 063</b>	<b>252 588</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>106 979 923</b>	<b>107 559 142</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-520 694	-447 687
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		783 965	783 965
Förändring skatteskuld/fordran		-19 500	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>243 771</b>	<b>336 278</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		3 917	-51 305
Förändring av kortfristiga fordringar		123 537	144 716
Förändring av leverantörsskulder		-43 263	-704 201
Förändring av kortfristiga skulder		6 388 239	237 600
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>6 716 201</b>	<b>-36 912</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-206 250	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	50 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-206 250</b>	<b>50 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-6 384 000	-96 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-6 384 000</b>	<b>-96 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>125 951</b>	<b>-82 912</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		455 936	538 848
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>581 887</b>	<b>455 936</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Fastigheten färdigställdes och togs i drift i september 2021. Avskrivning på fastighetens byggnad har skett from september 2021.

Byggnadens komponenter bedöms ha följande nyttjandeperioder enligt nedan:

Stomme och grund	120 år
Stammar, värme, sanitet (VS)	60 år
El	60 år
Fasad	60 år
Fönster	60 år
Inre UH (BRH:s ansvar)	120 år
Inre UH (BRF:s ansvar)	30 år
Yttertak	40 år
Restpost övrigt	120 år

#### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastighetsinnehavet och betalar därmed ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt, f n 20,6%.

### Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Värmdö Solskeppet AB, som ägde fastigheten Värmdö Mörnäs 1:453. Förvärvet är redovisat i enlighet med Red U9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts till fastigheten. Förvärvet har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till kr 0.

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	799 001	802 979
Hysesintäkter, parkeringsplatser	15 500	20 500
El, ej moms	0	135 000
Vatten, ej moms	176 887	20 185
	<b>991 388</b>	<b>978 664</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	10 523	0
	<b>10 523</b>	<b>0</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	10 468	0
Kostnader i samband med städdagar	1 149	0
Serviceavtal	0	2 304
Bevakningskostnader	3 691	3 546
Besiktningkostnader	78 313	0
El	97 672	162 750
Vatten och avlopp	98 305	137 853
Avfallshantering	49 908	46 709
Försäkringskostnader	34 018	21 489
Förbrukningsmaterial	25 140	0
	<b>398 664</b>	<b>374 651</b>

### Not 5 Administrationskostnader

	2023	2022
Föreningsgemensamma kostnader	0	4 875
Revisionsarvode	27 500	28 094
Ekonomisk förvaltning	41 983	42 688
Bankkostnader	2 500	2 901
Övriga poster	67 335	14 390
	<b>139 318</b>	<b>92 948</b>

**Not 6 Arvoden och personal med tillhörande kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvode	10 000	10 000
Sociala avgifter på arvoden	3 142	3 142
	<b>13 142</b>	<b>13 142</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107 971 000	107 971 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>107 971 000</b>	<b>107 971 000</b>
Ingående avskrivningar	-1 027 537	-243 572
Årets avskrivningar	-783 965	-783 965
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 811 502</b>	<b>-1 027 537</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>106 159 498</b>	<b>106 943 463</b>
Bokfört värde mark	46 312 726	46 312 726
	<b>46 312 726</b>	<b>46 312 726</b>

### Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Laddstolpar	206 250	0
	<b>206 250</b>	<b>0</b>

### Not 9 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	50 000
nedskrivning av värde	0	-12 200
Försäljning	0	-37 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringskostnader	14 866	13 207
Kabel-TV, bredband	7 473	3 750
Fastighetskötsel	9 906	9 594
Stjärnhöken AB	0	129 274
	<b>32 245</b>	<b>155 825</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB 45722473	0,84	2024-09-28	6 320 000	6 352 000
SEB 45723275	1,12	2026-09-28	6 320 000	6 352 000
SEB 45723283	0,97	2025-09-28	6 320 000	6 352 000
Kortfristig del av lån			-6 384 000	-96 000
			<b>12 576 000</b>	<b>18 960 000</b>

Kortfristig del av långfristig skuld: 6 320 000 kr  
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 96 000 kr.

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	1 028	1 033
Upplupna styrelsearvoden	10 000	0
Beräknade upplupna sociala avgifter	3 142	0
Förutbetalda avgifter och hyror	96 087	32 336
Fastighetsel	38 420	15 483
	<b>148 677</b>	<b>48 852</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	19 176 000	19 176 000
	<b>19 176 000</b>	<b>19 176 000</b>

Värmdö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kristoffer Ström  
Ordförande

Johan Landgren

Niklas Dahlström

Sabina Rylander

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

Arthur Kozak  
Revisor  
Audema Revision AB








# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_Brf\_Solskeppet.pdf

Kvittensen skapad: 2024-06-05 10:48:51

Dokumentet är undertecknat av:

 ARTUR KOZAK (19791215XXXX) Revisor	2024-06-05 10:48:51
 Göte Kristoffer Ström (19851004XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-03 10:26:07
 JOHAN LANDGREN (19830602XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-03 10:25:22
 NIKLAS DAHLSTRÖM (19840205XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-04 23:43:35
 Sabina Mikaela Rylander (19860801XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-05 08:34:43



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_Brf\_Solskeppet.pdf (1253882 byte)

04B5597C22CBF2B42FC07021DD3CEE1D0330CA001EA700F6625E5FC7039BFEC1CF6FE41700389EC53528  
3F580ABAB8804B6A4AFA6C0437BFAEB83EE9DA2E010A

<https://esign.summera.support/verify>

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solskeppet, org.nr. 769638-9183

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solskeppet för år 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solskeppet för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Min revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Audema Revision AB

.....

Arthur Kozak

Föreningsvald revisor


# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-06-05 10:51:07

Dokumentet är undertecknat av:

 ARTUR KOZAK (19791215XXXX) Revisor

2024-06-05 10:51:07



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (87576 byte)

C444445CDB9E2B4438E06AAC670B79265C435496611486F5D4E44DD16F7D62B7BA4D90287A0369148479  
176C3F0F7BB8959145CCF7A83F645753AC9988F393E9

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

