

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Solventilen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-07-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i NACKA.

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

Föreningen är medlem i Järla Sjö Samfällighetsförening som förvaltar områdets vägar, vatten, avlopp, belysning, grönområden, bad, garage, parkering och återvinning. Samfälligheten består av tre gemensamhetsanläggningar där Solventilens andelstal är 3,61% för GA55, 4,42% för GA56 samt 4,76% för GA85.

Styrelsen

Madelene Krantz	Ordförande
Ivan Radovic	Ledamot
Oskar Sandström	Ledamot

Marcus Sjöberg	Suppleant
Lena Elisabeth Wieweg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision
-----------	------------------	------------

Valberedning

Ivan Radovic

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NACKA SICKLAÖN 145:11	2005-04-25	NACKA

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

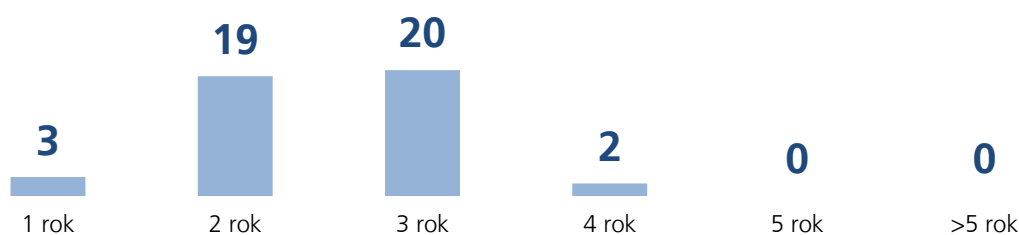
Värdeåret är 2006.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 178 m², varav 3 178 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Förråd, 2 stycken

Kommentar

Hys ut till boende

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönster & fönsterdörrar	2022	Arbete påbörjat under 2022, kommer slutföras under våren 2023
Yttertak	2021	Utfördes under 2022
Obligatorisk ventilationskontroll	2019	
Stampolning	2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Olja trädäck	2021	Planeras utföras under 2023
Värmesystem	2021	Offert ska beställas under våren 2023
Hissar	2023	Styrelsen har mottagit offert för att eventuellt påbörja utbyte av hissarna
Trapphus	2026	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

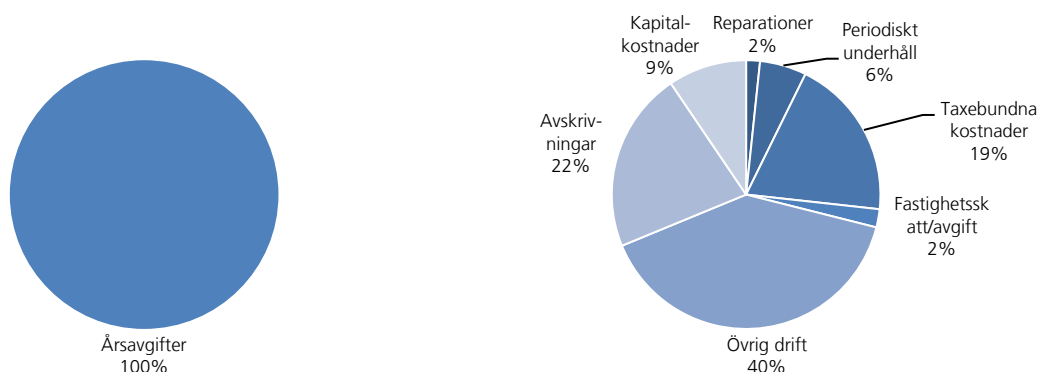
Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Com Hem
Bredband	Ownit
Värme	Fortum
Elnät	Nacka Energi
Elförbrukning	Mälar Energi
Sophämtning	Nacka kommun
Hisservice	Nacka Hisservice
Hissbesiktning	Inspecta
Fastighetsskötsel	Jidek
Ekonomisk förvaltning	SBC
Städning/entrémattor	Rentix Städ
Vatten	Nacka kommun via samfälligheten
Snöröjning	Jidek
Bank	Nordea
Nödtelefon hiss	Telia
Fastighetsjour	Securitas Jourmontör
Försäkringar	Moderna försäkringar
Kreditupplysning	Ratsit
Styrelserådgivning	Bostadsrätterna
Domänregistrering	Loopia
Revisor	BoRevision
Trädgårdsskötsel	Stockholm Park & Trädgård

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 644 676	4 022 144
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 187 775	2 173 040
Finansiella intäkter	4 955	464
Minskning kortfristiga fordringar	133 971	0
Ökning av kortfristiga skulder	382 426	0
	2 709 127	2 173 504
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 099 583	1 938 745
Finansiella kostnader	288 552	199 000
Ökning av kortfristiga fordringar	0	110 154
Minskning av långfristiga skulder	312 500	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	303 073
	2 700 635	2 550 972
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 653 168	3 644 676
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	8 492	-377 468

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har föreningen sett över taken på våra fastigheter och i samband med detta satt upp nytt fågelskydd i perforerad plåt.

Under hösten utfördes en genomsyn av alla fönster och balkongdörrar i föreningen. Det fortsatta slutarbetet med att laga de fönster och dörrar som inte höll måttet kommer att ske under våren 2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st
Överlåtelser under året: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 73

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	680	680	680	748
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 071	7 169	7 169	7 405
Elkostnad/m ² totalyta	19	13	13	14
Värmekostnad/m ² totalyta	113	108	102	105
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	49	47	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	91	63	78	82
Soliditet (%)	71	72	72	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-860	-637	-187	-326
Nettoomsättning (tkr)	2 188	2 173	2 173	2 389

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 178 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	57 270 000	0	0	57 270 000
Fond för yttre underhåll	2 351 465	306 000	0	2 045 465
S:a bundet eget kapital	59 621 465	306 000	0	59 315 465
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 446 224	-306 000	-636 657	-503 567
Årets resultat	-860 055	-860 055	636 657	-636 657
S:a fritt eget kapital	-2 306 278	-1 166 055	0	-1 140 224
S:a eget kapital	57 315 187	-860 055	0	58 175 241

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-860 055
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 140 223
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-306 000
summa balanserat resultat	-2 306 278

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta
att i ny räkning överförs

170 000
-2 136 278

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning Not 2 2 187 775 2 173 040

Summa rörelseintäkter 2 187 775 2 173 040**RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader Not 3 -1 745 433 -1 620 628

Övriga externa kostnader Not 4 -258 938 -224 285

Personalkostnader Not 5 -95 213 -93 832

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar Not 6 -664 650 -672 416

Jämförelsestörande poster 0 0

Summa rörelsekostnader -2 764 233 -2 611 161**RÖLSERESULTAT****-576 458 -438 121****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter 4 955 464

Räntekostnader och liknande resultatposter -288 552 -199 000

Summa finansiella poster -283 597 -198 536**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-860 055 -636 657****ÅRETS RESULTAT****-860 055 -636 657**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7,12	76 580 716	77 245 366
Summa materiella anläggningstillgångar	76 580 716	77 245 366
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	76 580 716	77 245 366
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	17 024	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	3 693 229	3 684 711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 9	0	151 067
Summa kortfristiga fordringar	3 710 253	3 835 778
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	33 097	33 051
Summa kassa och bank	33 097	33 051
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 743 350	3 868 829
SUMMA TILLGÅNGAR	80 324 067	81 114 195

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 270 000	57 270 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 351 465	2 045 465
Summa bundet eget kapital		59 621 465	59 315 465
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 446 224	-503 567
Årets resultat		-860 055	-636 657
Summa fritt eget kapital		-2 306 278	-1 140 224
SUMMA EGET KAPITAL		57 315 187	58 175 241
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	14 821 291	15 180 105
Summa långfristiga skulder		14 821 291	15 180 105
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 650 201	7 603 887
Leverantörsskulder		237 420	64 487
Skatteskulder		6 325	4 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	293 643	85 591
Summa kortfristiga skulder		8 187 589	7 758 849
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 324 067	81 114 195

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnad	100 år	100 år
Fjärrvärmecentral DUC	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 593 248	2 593 248
Årsavgifter - bortfall	-432 208	-432 208
Hyror förråd	12 000	12 000
Överlåtelse/pantsättning	14 732	0
Öresutjämning	4	0
	2 187 775	2 173 040

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	34 675	32 928
	Fastighetsskötsel beställning	6 388	2 619
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	34 801	41 267
	Fastighetsskötsel gård beställning	37 501	14 399
	Snöröjning/sandning	17 344	8 138
	Städning entreprenad	52 903	50 798
	Städning enligt beställning	0	17 922
	Mattvätt/Hyrmattor	18 309	19 607
	Hissbesiktning	0	10 888
	Myndighetstillsyn	0	7 750
	Serviceavtal	87 192	26 750
	Förbrukningsmateriel	31 775	6 615
	Teleport/hissanläggning	6 976	6 976
		327 864	246 657
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	320
	Lås	15 088	0
	VVS	2 294	8 886
	Värmeanläggning/undercentral	5 456	0
	Ventilation	0	87 419
	Elinstallationer	0	14 169
	Bredband	0	2 156
	Hiss	2 715	31 791
	Tak	0	94 875
	Fönster	0	3 400
	Balkonger/altaner	15 917	39 883
	Skador/klotter/skadegörelse	8 540	0
	Vattenskada	0	15 513
		50 010	298 412
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	54 541	0
	Ventilation	116 330	0
		170 871	0
	Taxebundna kostnader		
	El	59 664	41 372
	Värme	359 623	343 746
	Vatten	91 723	155 590
	Sophämtning/renhållning	84 157	84 142
		595 167	624 850
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	64 958	60 148
	Samfällighetsavgift	388 531	246 466
	Kabel-TV	28 396	27 099
	Bredband	52 800	52 800
		534 685	386 513
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	66 836	64 196
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 745 433	1 620 628

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	4 688	4 064
	Tele- och datakommunikation	331	281
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 250
	Föreningskostnader	450	6 994
	Styrelseomkostnader	1 065	1 795
	Fritids- och trivselkostnader	24 780	2 240
	Förvaltningsarvode	85 927	84 068
	Administration	26 102	1 593
	Korttidsinventarier	28 688	0
	Konsultarvode	26 376	99 331
	Föreningsavgifter	36 020	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 760	5 670
		258 938	224 285
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	72 450	71 400
	Sociala kostnader	22 763	22 432
		95 213	93 832
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	664 650	664 650
	Förbättringar	0	7 766
		664 650	672 416
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring byggnad/mark	0	0
		0	0

Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	83 755 317	83 755 317
	Utgående anskaffningsvärde	83 755 317	83 755 317
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 509 951	-5 837 535
	Årets avskrivningar enligt plan	-664 650	-672 416
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 174 601	-6 509 951
	Planenligt restvärde vid årets slut	76 580 716	77 245 366
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 300 000	20 300 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	66 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde mark	36 000 000	26 000 000
		102 000 000	74 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	102 000 000	74 000 000
		102 000 000	74 000 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	70 414	70 342
	Klientmedel hos SBC	2 565 343	2 561 172
	Fordringar	2 744	2 744
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 453
		3 693 229	3 684 711
Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Samfällighetsavgift	0	151 067
		0	151 067

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 045 465	1 823 465
	Reservering enligt stadgar	306 000	222 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 351 465	2 045 465

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
	Nordea	3,530 %	7 291 387	7 603 887	2025-07-17
	Nordea	0,940 %	7 650 201	7 650 201	2023-04-19
	Nordea	0,890 %	7 529 904	7 529 904	2024-08-19
	Summa skulder till kreditinstitut		22 471 492	22 783 992	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 650 201	-7 603 887	
			14 821 291	15 180 105	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 821 291 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 330 000	26 330 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Vatten	0	44 247
	Ränta	72 963	30 044
	Avgifter och hyror	3 576	11 300
	Avgifter och hyror	217 104	0
		293 643	85 591

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatt arbete med fönster och balkongdörrar kommer att ske under våren 2023. Under 2023 ska även appartsåpen för hissarna bytas ut, här tittar styrelsen på ett andra alternativ, att eventuellt påbörja utbyte av hissarna istället.

Styrelsens underskrifter

NACKA den / 2023

Madelene Krantz
Ordförande

Ivan Radovic
Ledamot

Oskar Sandström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Adnin Ali
Extern revisor Bo revision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Solventilen, org.nr. 769609-8065

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solventilen för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionsmed 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 Brf Solventilen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 betryggande sätt.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 593 000	2 593 248	2 593 000
Årsavgifter - bortfall	0	-432 208	0
Hyror förråd	12 000	12 000	12 000
Överlåtelse/pantsättning	0	14 732	0
Öresutjämning	0	4	0
	2 605 000	2 187 775	2 605 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-37 000	-34 675	-34 000
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	-6 388	-11 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-46 000	-34 801	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-40 000	-37 501	-36 000
Snöröjning/sandning	-9 000	-17 344	-10 000
Städning entreprenad	-56 000	-52 903	-51 000
Städning enligt beställning	-6 000	0	0
Mattvätt/Hyrmattor	-22 000	-18 309	-21 000
Hissbesiktning	-12 000	0	-6 000
Myndighetstillsyn	-9 000	0	0
Gård	0	0	-2 000
Serviceavtal	-30 000	-87 192	-8 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-31 775	-22 000
Teleport/hissanläggning	-8 000	-6 976	0
	-286 000	-327 864	-201 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-145 000	0	-75 000
Lås	0	-15 088	0
VVS	0	-2 294	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-5 456	0
Hiss	0	-2 715	0
Balkonger/altaner	0	-15 917	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-8 540	0
	-145 000	-50 010	-75 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-54 541	0
Ventilation	0	-116 330	0
	0	-170 871	0
Taxebundna kostnader			
El	-64 000	-59 664	-43 000
Värme	-379 000	-359 623	-336 000
Vatten	-172 000	-91 723	-151 000
Sophämtning/renhållning	-93 000	-84 157	-82 000
	-708 000	-595 167	-612 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-67 000	-64 958	-62 000
Samfällighetsavgift	-272 000	-388 531	-250 000
Kabel-TV	-30 000	-28 396	-28 000
Bredband	-59 000	-52 800	-58 000
	-428 000	-534 685	-398 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-60 627	-66 836	-61 000
	-60 627	-66 836	-61 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-4 688	-2 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-331	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-18 750	-19 000
Föreningskostnader	-7 000	-450	-4 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-1 065	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-24 780	-1 000
Förvaltningsarvode	-93 000	-85 927	-87 000
Administration	-2 000	-26 102	-3 000
Korttidsinventarier	0	-28 688	0
Konsultarvode	0	-26 376	0
Föreningsavgifter	0	-36 020	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 760	-6 000
	-140 000	-258 938	-126 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-54 000	-72 450	-54 000
Arbetsgivaravgifter	-18 000	-22 763	-18 000
	-72 000	-95 213	-72 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-665 000	-664 650	-665 000
	-665 000	-664 650	-665 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 504 627	-2 764 233	-2 210 000
RÖRELSERESULTAT	100 373	-576 458	395 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 846	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	109	0
Låneräntor	-418 000	-287 794	-250 000
Övriga räntekostnader	0	-758	0
	-418 000	-283 597	-250 000
RESULTAT	-317 627	-860 055	145 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se