

Välkommen till årsredovisningen för Brf Solbacken 1 Tandådalen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begräsning i tid. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Upplåtelse får även omfatta mark och den ligger i direkt anslutning till bostaden.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-01-04.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lima Besparingsskog 1:33	2021	Malung-Sälen

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Lansforsakringar Bergslagen Omsesidigt.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006 och består av 7 flerbostadshus

Värdeåret är 2006

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 2 016 kvm. Byggnadernas totalyta är 2016 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bengt Georg Gustaf Engström	Ordförande
Anders Amström	Ledamot
Johanna Lehtonen	Ledamot
Olof Widaeus	Ledamot
Per Eriksson	Ledamot
Richard Ram Nath Deogun	Ledamot
Magnus Björkroth	Suppleant
Stefan Axellie	Suppleant

Valberedning

Anders Amström, Bengt Engström

Firmateckning

2 styrelseledamöter i förening

Revisorer

Elin Viitanen Auktoriserad revisor LR Revision & Redovisning
Jens Forneng Auktoriserad revisor LR Revision & Redovisning

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2023**
- Nyckelsystem
 - Ventilationskontroll
 - Vägar och parkeringsplatser
 - Laddstolpar för elbilar
 - Ersättning av skadade takpannor
- 2022**
- Byte takpannor - Byte
 - Värmesystem - Uppgradering

Planerade underhåll

- 2024**
- Vägar och parkeringsplatser
 - Bättringsmålning ytterfasad
 - Upprättande av parkeringsplatser

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning Skistar
Ekonomisk förvaltning SBC
Administration av laddstolpar Monta

Övrig verksamhetsinformation

Införandet av laddstolpar har varit lyckosamt och används gradvis mer och mer. Under andra halvåret och de första 3 månaderna i 2024 har laddstolparna bidragit positivt till föreningens ekonomi. Investeringen var på 520.000 kr. Detta betalades med statligt bidrag om 260.000 kr och resten finansierades med banklån.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En ökning av grundhyran med 5% var nödvändig på grund av tariff ökningar för värme, vatten, sopor, etc

Månadsavgiften lades om och kom att omfatta värme och alla avgifter utom elen, som också fortsättningsvis debiteras ut efter förbrukning. Omläggningen var kostnadsneutral för föreningen och positiv kostnadsmissigt för medlemmarna.

Föreningen erhöll statligt stöd (260.000 kr) för uppsättande av elladdningsstolpar

Föreningen erhöll dessutom statligt elstöd om 52.610 kr under 2023.

Översynen av ventilationen och värmen har reducerat energiförbrukningen, men kostnaden har ökat med 4%.
Tarifferna har ökat med 10 %.

Uthyrningen av parkeringsplatser kommer dessutom att förbättra ekonomin med 20-30.000 kr per år från och med 2024.

Förändringar i avtal

Monta har tillkommit som leverantör för avläsning och debitering av el till laddstolpar för bilar.

Övriga uppgifter

Investeringarna som gjordes under 2022 och 2023 avseende ventilation och uppvärmning har givit en lägre kostnad med minst 10% (ca 40.000 kr) och en bättre komfort i lägenheterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021*	2020
Nettoomsättning	1 969 507	1 606 398	598 599	-
Resultat efter fin. poster	-2 138 687	-2 192 322	-1 893 890	-
Soliditet (%)	82	82	83	-
Yttre fond	171 870	85 935	-	-
Taxeringsvärde	33 485 000	33 485 000	29 929 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	958	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 998	10 062	9 963	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 998	10 062	9 963	-
Sparande per kvm totalyta, kr	52	-7	131	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	173	179	39	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	174	167	54	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	91	68	43	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	438	415	136	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,58	-	-	-
Räntekänslighet (%)	10,44	-	-	-

* Föreningen var ej aktiv under hela 2021 därför är siffrorna ej jämförbara.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 279 926 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

En hel del kostnader från 2022 bokades inte förrän 2023.

Avgiften höjdes med 5% från 1/1 2024.

Styrelsen jobbar på att få in intäkter. Minst 35.000 kr kommer in via parkeringsplatser 2024.

Laddningsstolparna kommer att bidra till inkomsterna under 2024

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	100 810 000	-	-	100 810 000
Fond, yttre underhåll	85 935	-	85 935	171 870
Balanserat resultat	-1 979 825	-2 192 322	-85 935	-4 258 082
Årets resultat	-2 192 322	2 192 322	-2 138 687	-2 138 687
Eget kapital	96 723 788	0	-2 138 687	94 585 101

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 172 147
Årets resultat	2 138 687
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-85 935
Totalt	-6 396 769

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-6 396 769

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 969 507	1 606 398
Övriga rörelseintäkter	3	55 452	5 445
Summa rörelseintäkter		2 024 959	1 611 843
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 379 555	-1 028 511
Övriga externa kostnader	8	-63 531	-129 363
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 198 538	-2 177 498
Summa rörelsekostnader		-3 641 624	-3 335 372
RÖRELSERESULTAT		-1 616 665	-1 723 530
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		1 521	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-523 543	-468 793
Summa finansiella poster		-522 022	-468 793
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 138 687	-2 192 322
ÅRETS RESULTAT		-2 138 687	-2 192 322

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	114 837 970	116 636 979
Summa materiella anläggningstillgångar		114 837 970	116 636 979
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		114 837 970	116 636 979
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		82 552	129 785
Övriga fordringar	11	329 335	478 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	52 993	195 623
Summa kortfristiga fordringar		464 880	804 394
Kassa och bank			
Kassa och bank		26 229	57 119
Summa kassa och bank		26 229	57 119
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		491 109	861 513
SUMMA TILLGÅNGAR		115 329 079	117 498 492

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 810 000	100 810 000
Fond för yttre underhåll		171 870	85 935
Summa bundet eget kapital		100 981 870	100 895 935
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 258 082	-1 979 825
Årets resultat		-2 138 687	-2 192 322
Summa ansamlad förlust		-6 396 769	-4 172 147
SUMMA EGET KAPITAL		94 585 101	96 723 788
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	20 025 539	20 285 895
Summa långfristiga skulder		20 025 539	20 285 895
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	130 176	0
Leverantörsskulder		140 144	3 713
Skatteskulder		110 914	54 204
Övriga kortfristiga skulder		-23 562	11 353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	360 767	419 539
Summa kortfristiga skulder		718 439	488 809
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 329 079	117 498 492

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 616 665	-1 723 530
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 198 538	2 177 498
	581 873	453 969
Erhållen ränta	1 521	0
Erlagd ränta	-524 286	-383 536
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	59 108	70 433
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	155 342	52 176
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	100 197	32 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten	314 647	154 730
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-399 529	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-399 529	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	325 045
Amortering av lån	-130 180	-125 541
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-130 180	199 504
ÅRETS KASSAFLÖDE	-215 062	354 234
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	536 105	181 871
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	321 043	536 105

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Solbacken 1 Tandådalen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för avfallshantering, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 10 %
---------	----------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 541 525	870 936
Vatten	0	174 037
El	0	207 289
El, moms	245 961	95 230
Elintäkter laddstolpe	1 187	0
Elintäkter laddstolpe moms	9 473	0
Uppvärmning	0	241 055
Städavgifter	0	8 008
Övriga serviceavgifter	0	9 360
Pantsättningsavgift	1 050	483
Överlåtelseavgift	1 313	0
Vidarefakturerade kostnader	169 000	0
Öres- och kronutjämning	-2	-1
Summa	1 969 507	1 606 398

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	-21 869
Elstöd	52 610	0
Övriga intäkter	2 842	22 602
Återbäring försäkringsbolag	0	4 712
Summa	55 452	5 445

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Brandskydd	100 017	0
Snöröjning/sandning	74 362	0
Serviceavtal	7 664	2 970
Förbrukningsmaterial	719	0
Summa	182 762	2 970

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	69 375	0
Värmeanläggning/undercentral	3 274	0
Ventilation	45 879	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 813	0
Tak	19 319	47 408
Summa	140 660	47 408

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	347 791	361 367
Uppvärmning	351 005	336 856
Vatten	184 176	137 770
Sophämtning/renhållning	57 329	51 690
Summa	940 301	887 683

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	40 662	36 246
Kabel-TV	18 460	0
Fastighetsskatt	56 710	54 204
Summa	115 832	90 450

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	-3 071	3 071
Revisionsarvoden extern revisor	12 500	11 250
Styrelseomkostnader	0	3 244
Föreningskostnader	473	10 334
Förvaltningsarvode enl avtal	35 508	79 771
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	1 576	0
Administration	14 707	8 030
Konsultkostnader	0	13 663
Summa	63 531	129 363

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	522 638	467 836
Dröjsmålsränta	882	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	23	0
Övriga räntekostnader	0	957
Summa	523 543	468 793

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	120 972 000	120 972 000
Årets inköp	399 529	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	121 371 529	120 972 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 335 021	-2 157 523
Årets avskrivning	-2 198 538	-2 177 498
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 533 559	-4 335 021
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	114 837 970	116 636 979
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 583 325</i>	<i>19 583 325</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 642 000	27 642 000
Taxeringsvärde mark	5 843 000	5 843 000
Summa	33 485 000	33 485 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	13	0
Momsavräkning	34 508	0
Klientmedel	0	478 986
Transaktionskonto	150 032	0
Borgo räntekonto	144 782	0
Summa	329 335	478 986

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	10 434	9 351
Upplupna intäkter	42 559	186 272
Summa	52 993	195 623

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Stadshypotek AB	2025-03-30	2,55 %	19 885 715	19 985 895
Stadshypotek AB	2025-12-31	4,22 %	270 000	300 000
Summa			20 155 715	20 285 895
Varav kortfristig del			130 176	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 504 835 kr.

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

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	45 879	0
Uppl kostn el	47 279	49 602
Uppl kostnad Värme	48 341	48 546
Uppl kostnad Extern revisor	0	11 250
Uppl kostn räntor	84 514	85 257
Förutbet hyror/avgifter	134 754	224 884
Summa	360 767	419 539

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	54 103 000	54 103 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Avgiftsändring om 5% från 1/1 2024 - Arrendeavtal upprättat för ett antal parkeringsplatser till Aimo för uthyrning till allmänheten - Arrendeavtal upprättat med SkiStar för mark som tillhör föreningen

Underskrifter

_____ - ____ - ____

Ort och datum

Bengt Georg Gustaf Engström
Ordförande

Anders Amström
Ledamot

Johanna Lehtonen
Ledamot

Olof Widaeus
Ledamot

Per Eriksson
Ledamot

Richard Ram Nath Deogun
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

LR Revision & Redovisning
Elin Viitanen
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 22:20

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 14.05.2024 15:20

DOCUMENT ID:

H1fQrJW7R

ENVELOPE ID:

SyglXBJW70-H1fQrJW7R

DOCUMENT NAME:

Brf Solbacken 1 Tandådalen, 769639-4340 - Årsredovisning 2023.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bengt Georg Gustaf Engström bengtengstrom35@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 15:31 14.05.2024 15:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/02/14) IP: 90.225.68.207
2. JOHANNA LEHTONEN johanna.lehtonen89@hotmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 15:56 14.05.2024 15:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/11/07) IP: 95.193.158.137
3. OLOF WIDAEUS olof.widaeus@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 20:14 14.05.2024 20:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/06/01) IP: 217.175.117.86
4. Karl Per Birger Eriksson per@ebab.nu	Signed Authenticated	14.05.2024 21:13 14.05.2024 16:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/04/27) IP: 98.128.150.217
5. RICHARD RAM NATH DEOGUN richard4200@hotmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 21:18 14.05.2024 21:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/09/23) IP: 104.28.31.66
6. Karl-Gustav Anders Amström anders.amstrom@bstab.com	Signed Authenticated	14.05.2024 21:37 14.05.2024 21:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/02/10) IP: 62.65.79.102
7. Elin Maria Yvonne Viitanen elin.viitanen@lr-revision.se	Signed Authenticated	14.05.2024 22:20 14.05.2024 22:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/01/21) IP: 155.4.222.70

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solbacken 1 i Tandådalen

Org.nr 769639-4340

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solbacken 1 i Tandådalen för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-22 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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

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.

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 Bostadsrättsföreningen Solbacken 1 i Tandådalen för räkenskapsåret 2023 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Örebro, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB

 Elin Viitanen
 Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
14.05.2024 22:19

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 14.05.2024 15:20

DOCUMENT ID:
BJWMQHk-QA

ENVELOPE ID:
SkgmHyZ7A-BJWMQHk-QA

DOCUMENT NAME:
RB 231231.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Elin Maria Yvonne Viitanen elin.viitanen@lr-revision.se	Signed Authenticated	14.05.2024 22:19 14.05.2024 22:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/01/21) IP: 155.4.222.70

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed