

Årsredovisning för
Brf Solviken i Norrtälje
769630-3200

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Solviken i Norrtälje, 769630-3200, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Emmaus 61.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	44	3360
Hysesrätter	0	
Lokaler	0	
Parkeringar och carportplatser	52	

Föreningens fastigheter är byggda 2016, värdeår 2016.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa Försäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg och styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I styrelsen har ingått

Catarina Magnusson, ordförande
Sonia Nyström, kassör
Susanne Berggren, sekreterare
Jan Eklöf, ledamot
Diella Camaj-Ericson, ledamot
Sven-Erik Fraenell, suppleant
Håkan Eriksson, suppleant

Revisorer har varit

Alexandra Lindqvist, aukt. Revisor
Karin Hammarberg, revisorssuppleant

Valberedning har varit

Frank Wilhelmsson och Mikael Ericson

Övrigt

Två lägenheter har bytt ägare under 2022

F 1102 2022-06-17

G 1302 2022-09-01

Röstberättigade antal medlemmar är 44.

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden.

Viktiga händelser/beslut under perioden:

- Föreningen har tagit samtliga 12 st laddstationer i bruk och nu finns det möjlighet att hyra dem. Föreningen har under året hyrt ut 4 st laddstationer. tre stycken till egna medlemmar och en till grannföreningen då de inte har några laddstolpar för närvarande.
- Det har varit femårs besiktning av våra fastigheter och lägenheter. Alla medlemmar har från Credentia fått ett formulär där man skulle fylla i saker som man inte var nöjd med eller som ej var kompletta. Besiktningen ägde rum i mars. Alla fick efter besiktningen en samanställning över vad som ska åtgärdas av Credentia. Credentia ska kontakta respektive lägenhetsinnehavare när åtgärden ska utföras.
- Föreningen har haft en grupp som arbetat med att ta fram offert och underlag för installation av solceller på våra två fastigheter. Solcellsgruppen har under hösten kommit med ett förslag och underlag till offert från företaget Photonic. Föreningen har skickat ut information och vi hade ett informationsmöte 7 december 2022 där en representant från Photonic, Roger Klasson var där och informerade om hur en installation går till och vad det ger oss som förening och dig som medlem för nytta. En kostnadskalkyl har presenterats. En extrastämma för att rösta om solceller kommer att hållas i januari 2023.

Genomfört underhåll

- Service av avloppspump har genomförts vid två tillfällen under året.

Ekonomi

Likviditeten var vid årets slut ca 2,7 Mkr och det egna kapitalet ca 94,7 Mkr. Omsättningen har varit ca 2,6 Mkr.

Nedan förtecknas föreningens lån, alla i Handelsbanken per 2022-12-31:

Lån	Kapitalskuld	Amort./år	Ändras	Ränta
045276	4 075 445	41 800	90 dagar	2,69
045277	9 750 000	100 000	30/4 2028	1,45
193320	5 129 353	10 000	90 dagar	2,69
852943	12 140 556	19 596	30/4 2025	2,12
193321	8 990 000	20 000	30/4 2027	2,33

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	2 569 088	2 574 665	2 574 825	2 582 668
Resultat efter finansiella poster	-151 495	-37 567	213 953	192 624
Soliditet, %	70	70	70	69

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	94 090 000	718 000	91 846
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning yttre fond		214 000	-214 000
Årets resultat			-151 495
Vid årets slut	94 090 000	932 000	-273 649

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -273 649 disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-122 154
årets resultat	-151 495
Totalt	-273 649
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	218 000
Balanseras i ny räkning	-491 649
Summa	-273 649

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 569 088	2 574 665
Övriga rörelseintäkter	3	4 590	7 936
Summa rörelseintäkter		2 573 678	2 582 601
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-991 673	-1 002 071
Övriga externa kostnader	5	-136 016	-118 865
Personalkostnader	6	-104 491	-80 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-785 352	-779 402
Summa rörelsekostnader		-2 017 532	-1 980 338
Rörelseresultat		556 146	602 263
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 566	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-709 207	-639 830
Summa finansiella poster		-707 641	-639 830
Resultat efter finansiella poster		-151 495	-37 567
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-151 495	-37 567
Skatter			
Årets resultat		-151 495	-37 567

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	132 439 960	133 213 168
Inventarier, verktyg och installationer	10	220 555	346 102
Summa materiella anläggningstillgångar		132 660 515	133 559 270
Summa anläggningstillgångar		132 660 515	133 559 270
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		57 159	57 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 955	36 185
Summa kortfristiga fordringar		116 114	93 286
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 667 164	1 961 144
Summa kassa och bank		2 667 164	1 961 144
Summa omsättningstillgångar		2 783 278	2 054 430
SUMMA TILLGÅNGAR		135 443 793	135 613 700

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		94 090 000	94 090 000
Fond för yttre underhåll		932 000	718 000
Summa bundet eget kapital		95 022 000	94 808 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-122 154	129 413
Årets resultat		-151 495	-37 567
Summa fritt eget kapital		-273 649	91 846
Summa eget kapital		94 748 351	94 899 846
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	30 740 960	21 890 556
Summa långfristiga skulder		30 740 960	21 890 556
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	9 344 394	18 382 592
Leverantörsskulder		132 266	115 353
Övriga skulder		19 223	21 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		458 599	304 353
Summa kortfristiga skulder		9 954 482	18 823 298
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 443 793	135 613 700

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Inventarier, verktyg och installationer	10-20

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	2 350 144	2 352 024
Hysesintäkter garage och p-platser	169 563	176 845
Laddparkering	2 000	-
Debitering vatten	59 226	57 245
Avgår: moms på vattendebitering	-11 845	-11 449
Totalt	2 569 088	2 574 665

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Överlåtelse/pantsättningsavgifter	4 590	5 457
Övrigt	-	2 479
Totalt	4 590	7 936

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ei	178 224	152 922
Värme	109 247	96 095
Vatten	295 666	280 119
Avgår: moms på vattendebitering	-11 845	-11 449
Städning och renhålling	77 976	71 044
Internet	17 998	15 800
Snöröjning	65 645	56 154
Reparationer och underhåll	75 671	94 057
Hissar	33 605	2 976
Vattenskada		93 159
Fastighetsförsäkring	51 085	49 765
Fastighetsskötsel	98 401	101 429
Totalt	991 673	1 002 071

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier	700	2 422
Förbrukningsmaterial	15 694	9 929
Revisionsarvode	9 625	11 125
Kameral förvaltning	61 024	52 033
Övriga externa tjänster	25 343	20 286
Övriga externa kostnader	23 630	23 070
Totalt	136 016	118 865

Not 6 Anställda och personalkostnader

Personal

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode	64 000	64 000
Styrelsearvode från tidigare år	24 491	-
Sociala kostnader	16 000	16 000
Totalt	104 491	80 000

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader och mark	773 208	773 208
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 950	
Inventarier, verktyg och installationer	6 194	6 194
Totalt	785 352	779 402

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader lån	709 207	639 830
Totalt	709 207	639 830

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	136 785 000	136 785 000
	136 785 000	136 785 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 571 832	-2 798 624
-Årets avskrivning enligt plan	-773 208	-773 208
	-4 345 040	-3 571 832
Redovisat värde vid årets slut	132 439 960	133 213 168
Taxeringsvärde byggnad	71 000 000	55 000 000
Taxeringsvärde mark	13 600 000	12 800 000
Summa	84 600 000	67 800 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:	352 296	
-Vid årets början		-
-Nyanskaffningar	-113 403	352 296
Vid årets slut	238 893	352 296
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 194	-
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-12 144	-6 194
Vid årets slut	-18 338	-6 194
Redovisat värde vid årets slut	220 555	346 102

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år från balansdagen	9 344 394
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år från balansdagen	21 490 960
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	9 250 000
	40 085 354

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	42 745 000	42 745 000
Totalt	42 745 000	42 745 000

Underskrifter

Norrtälje 2023-

Catarina Magnusson
Styrelseordförande

Sonia Nyström

Susanne Berggren

Jan Eklöf

Diella Camaj-Ericson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solviken i Norrtälje

Org.nr 769630-3200

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solviken i Norrtälje 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 2022-12-31 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 för föreningen.

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*. 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 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solviken i Norrtälje för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 ersättningsskyldighet 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 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 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, viktiga 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.

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandra Lindqvist
auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 15 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmitteckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende