

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Solvändan 1
716426-3431

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar/underskrifter	7-10

M

U.N.
B.H.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solvändan 1, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2023-01-01-2023-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Verksamheten består i att bereda bostäder åt medlemmarna. Föreningen omfattar 35 bostadslägenheter, gemensamma utrymmen och parkeringsplatser. Vid årets utgång var föreningens samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Fastigheten

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Söderberg & Partners. Fastigheten har åsatts värdeår 1994.

Föreningen är inskriven innehavare av tomträtten Brevstället 1. Tomträttsavtalet går ut 2035-09-30. Nytt tomträttsavtal ska omförhandlas senast 2034-09-30.

Total boarea (BOA): 2 495 kvm
Total lokalarea (LOA): 52 kvm

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och konstituerande styrelsemöte 2023-05-09 haft följande utseende:

Lee Jonsson Granholm	Ledamot, ordförande
Michael Vogtmann	Ledamot, kassör
Bengt Haraldson	Ledamot, sekreterare
Marie-Louise Gustafsson	Ledamot, utgått
Jonny Granholm	Suppleant

Revisor

Revisor vald av föreningsstämma.

Mats Lehtipalo Godkänd revisor ADECO Revisorer KB

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtts av BEJO AB.

Händelser under året

Under verksamhetsåret har föreningen amorterat 500 000 kr av lånen. Den 12 december hade föreningen det uppskattade "Luciafikat".

M

BH
M.N. CF

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	2 292 499	2 186 275	2 187 293	2 185 642
Resultat efter finansiella poster	-86 533	-162 271	-24 532	255 520
Skuldsättning/kvm	6 341	6 537	6 537	6 655
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	6 473	6 673	6 673	6 794
Sparande/kvm	114	86	143	175
Räntekänslighet, skulder/årsavgifter	7	8	8	8
Energikostnad/kvm	188	197	182	155
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	96	96	96
Årsavgift/kvm upplåten bostadsrätt	882	840	840	840

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	2 496 009	3 744 002	2 690 946	5 702 055
Avsättning till fond för yttre underhåll			110 000	-110 000
Årets resultat				-86 533
Vid årets slut	2 496 009	3 744 002	2 800 946	5 505 522

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp</i>
balanserat resultat	5 592 055
årets resultat	-86 533
Totalt	5 505 522
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	110 000
överföring till balanserat resultat	5 395 522
Totalt	5 505 522

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

U

U. N.
B. A.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter		2 199 948	2 094 768
Hysesintäkter, p-platser		86 400	86 400
Hysesintäkter, extra lägenhetsförråd		4 800	4 806
Övriga intäkter		1 351	301
Nettoomsättning		2 292 499	2 186 275
Föreningens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	1	-1 616 090	-1 665 910
Avskrivning byggnad	2	-361 576	-361 576
Avskrivning byggnadsinventarier	3	-16 257	-20 206
Rörelseresultat		298 576	138 583
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		18 107	2 724
Räntekostnader		-403 216	-303 578
Resultat efter finansiella poster		-86 533	-162 271
Resultat före skatt		-86 533	-162 271
Årets resultat		-86 533	-162 271

4

U. N
B. H

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	2	30 380 034	30 741 610
Byggnadsinventarier	3	113 793	130 050
Inventarier	4	-	-
		<u>30 493 827</u>	<u>30 871 660</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 493 827</u>	<u>30 871 660</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 843	-
Skattekonto		85 839	57 944
Övriga fordringar		9 800	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>102 413</u>	<u>72 705</u>
		<u>202 895</u>	<u>130 649</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>522 401</u>	<u>819 416</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>725 296</u>	<u>950 065</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>31 219 123</u>	<u>31 821 725</u>

u

[Handwritten signature]

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		2 496 009	2 496 009
Upplåtelseavgifter		3 744 002	3 744 002
Fond för yttre underhåll		2 800 946	2 690 946
		<u>9 040 957</u>	<u>8 930 957</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 592 055	5 864 326
Årets resultat		-86 533	-162 271
		<u>5 505 522</u>	<u>5 702 055</u>
Summa eget kapital		<u>14 546 479</u>	<u>14 633 012</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	<u>16 150 000</u>	<u>16 650 000</u>
		16 150 000	16 650 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		91 428	62 680
Skatteskulder		118 920	112 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		312 296	363 203
		<u>522 644</u>	<u>538 713</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>31 219 123</u>	<u>31 821 725</u>

u

ck-v
ZH

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-86 533	-162 271
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	377 833	381 782
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	291 300	219 511
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-72 246	-3 142
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-16 069	115 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten	202 985	331 666
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-500 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	
Årets kassaflöde	-297 015	331 666
Likvida medel vid årets början	819 416	487 750
Likvida medel vid årets slut	522 401	819 416

u

de N
BAA

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

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

För att visa en rättvisande bild av föreningens ekonomi har värdehöjande reparationer bokförts
under byggnad.

Enligt föreningens stadgar skall minst 0,3 % av byggnadsvärdet för föreningens hus avsättas till
fond för yttre underhåll.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges
nedan.

Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat
restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året
förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnader	1,0 %
-Byggnadsinventarier	10 %
-Inventarier	20 %

M

U-N
B-A ✓

Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Städning	41 085	46 877
Sotning	39 582	61 250
Hiss	111 677	14 086
Tvättstuga	2 156	12 426
Gård	98 504	118 516
Pannrum, undercentral	7 810	14 436
Snöröjning	35 563	25 484
Reparation och underhåll	166 527	338 930
Elavgifter	66 390	128 019
Fjärrvärme	334 964	303 813
Vatten och avlopp	76 610	69 596
Sophämtning	77 825	59 278
Fastighetsförsäkringar	58 625	52 134
Försäkringsersättning	-91 346	
Tomträttsavgäld	196 500	170 600
Kabel-TV	51 457	45 400
Övriga fastighetskostnader	725	778
Fastighetsskatt	60 685	58 235
Styrelsearvoden	60 000	58 000
Revisionsarvoden	21 500	15 375
Ekonomisk förvaltning	52 891	46 139
Övriga förvaltningskostnader	20 181	12 298
Advokat- och rättegångskostnader	117 336	
Arbetsgivaravgift, löneskatt	8 843	14 240
Summa	1 616 090	1 665 910

Not 2 Byggnad

	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	36 157 625	36 157 625
Ingående avskrivning enligt plan	-5 416 015	-5 054 439
Årets avskrivning enligt plan	-361 576	-361 576
Utgående bokfört värde	30 380 034	30 741 610
Taxeringsvärde bostäder	91 000 000	91 000 000
Taxeringsvärde lokaler	507 000	507 000
	91 507 000	91 507 000

Not 3 Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärde	689 116	689 116
Ingående avskrivning enligt plan	-559 066	-538 860
Årets avskrivning enligt plan	-16 257	-20 206
Utgående bokfört värde	113 793	130 050

m

*U. N. ...
Btt*

Not 4 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärde	83 275	83 275
Ingående avskrivning enligt plan	-83 275	-83 275
Utgående bokfört värde	-	-

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank Hypotek		
Ingående bokfört värde	350 000	350 000
Årets amortering	-350 000	-
Utgående bokfört värde	-	350 000
Swedbank Hypotek, bundet till 2027-08-25		
Ränta 1,07 %		
Ingående bokfört värde	8 300 000	8 300 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	8 300 000	8 300 000
Swedbank Hypotek, bundet till 2026-06-17		
Ränta 3,74 %		
Ingående bokfört värde	6 000 000	8 000 000
Årets amortering	-	-2 000 000
Utgående bokfört värde	6 000 000	6 000 000
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 4,834 %		
Nytt lån		2 000 000
Ingående bokfört värde	2 000 000	
Årets amortering	-150 000	-
Utgående bokfört värde	1 850 000	2 000 000
Summa utgående bokfört värde	16 150 000	16 650 000
Kortfristig del av långfristiga skulder	1 850 000	2 350 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	32 113 800	32 113 800

M

*U.N
B.H*

Underskrifter

Stockholm 2024-03-07



Lee Jonsson Granholm

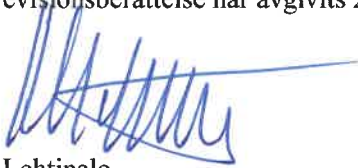


Michael Vogtmann



Bengt Haraldson

Min revisionsberättelse har avgivits 2024-03-12 .



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solvåndan 1
Org.nr. 716426-3431

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solvåndan 1 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 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 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 uppger, 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 upphöra med 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

U

- 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 Bostadsrättsföreningen Solvåndan 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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, 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 den 12 mars 2024


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR