

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Solvändan 1
716426-3431

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Tilläggsupplysningar/underskrifter	6-9



Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	2 186 275	2 187 293	2 185 642	2 184 443
Resultat efter finansiella poster	-162 271	-24 532	255 520	603 932
Soliditet, %	46	46	46	45

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	2 496 009	3 744 002	2 580 946	5 974 326
Avsättning till fond för yttre underhåll			110 000	-110 000
Årets resultat				-162 271
Vid årets slut	2 496 009	3 744 002	2 690 946	5 702 055

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	Belopp
balanserat resultat	5 864 326
årets resultat	-162 271
Totalt	5 702 055
disponeras för avsättning till fond för yttre underhåll	110 000
överföring till balanserat resultat	5 592 055
Totalt	5 702 055

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

M

U.N.
Blt
Blt

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>
<i>Föreningens intäkter</i>			
Årsavgifter	1	2 094 768	2 094 768
Hysesintäkter, p-platser		86 400	87 600
Hysesintäkter, extra lägenhetsförråd		4 806	4 824
Övriga intäkter		301	101
Nettoomsättning		2 186 275	2 187 293
<i>Föreningens kostnader</i>			
Förvaltnings- och administrationskostnader	2	-1 665 910	-1 571 344
Avskrivning byggnad	3	-361 576	-361 576
Avskrivning byggnadsinventarier	4	-20 206	-26 058
Rörelseresultat		138 583	228 315
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		2 724	1 359
Räntekostnader		-303 578	-254 206
Resultat efter finansiella poster		-162 271	-24 532
Resultat före skatt		-162 271	-24 532
Årets resultat		-162 271	-24 532

M

*U. N.
BA*

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	3	30 741 610	31 103 186
Byggnadsinventarier	4	130 050	150 256
Inventarier	5	-	-
		<u>30 871 660</u>	<u>31 253 442</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 871 660</u>	<u>31 253 442</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		57 944	56 905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 705	70 602
		<u>130 649</u>	<u>127 507</u>
<i>Kassa och bank</i>		819 416	487 750
Summa omsättningstillgångar		<u>950 065</u>	<u>615 257</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>31 821 725</u>	<u>31 868 699</u>

4

ik. N
BAA JLG

JK

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>			
Insatskapital		2 496 009	2 496 009
Upplåtelseavgifter		3 744 002	3 744 002
Fond för yttre underhåll		2 690 946	2 580 946
		<u>8 930 957</u>	<u>8 820 957</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 864 326	5 998 858
Årets resultat		-162 271	-24 532
		<u>5 702 055</u>	<u>5 974 326</u>
Summa eget kapital		<u>14 633 012</u>	<u>14 795 283</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	16 650 000	16 650 000
		<u>16 650 000</u>	<u>16 650 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		62 680	55 706
Skatteskulder		112 830	106 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		363 203	261 390
		<u>538 713</u>	<u>423 416</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>31 821 725</u>	<u>31 868 699</u>

M

*all-in dsg
Roh d*

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 %

Not 1 Årsavgifter

Årsavgiften har varit oförändrad under verksamhetsåret. Fr.o.m. 2023-01-01 höjs årsavgiften med 5 %.

u

u
BA
eg

Not 2 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Städning	46 877	42 165
Sotning	61 250	
Hiss	14 086	48 963
Tvättstuga	12 426	10 670
Gård	118 516	417 925
Pannrum, undercentral	14 436	3 875
Snöröjning	25 484	30 385
Reparation och underhåll	338 930	8 349
Elavgifter	128 019	88 653
Fjärrvärme	303 813	309 678
Vatten och avlopp	69 596	64 035
Sophämtning	59 278	63 705
Fastighetsförsäkringar	52 134	49 521
Tomträttsavgäld	170 600	170 600
Kabel-TV	45 400	41 615
Övriga fastighetskostnader	778	11 968
Fastighetsskatt	58 235	54 595
Styrelsearvoden	58 000	58 000
Revisionsarvoden	15 375	13 330
Ekonomisk förvaltning	46 139	45 553
Övriga förvaltningskostnader	12 298	17 060
Konsultarvoden		8 550
Arbetsgivaravgift, löneskatt	14 240	12 149
Summa	1 665 910	1 571 344

Not 3 Byggnad

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Söderberg & Partners. Föreningen är inskriven innehavare av tomträtten Brevstället 1.
Fastigheten har åsatts värdeår 1994.

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	36 157 625	36 157 625
Ingående avskrivning enligt plan	-5 054 439	-4 692 863
Årets avskrivning enligt plan	-361 576	-361 576
Utgående bokfört värde	30 741 610	31 103 186
Taxeringsvärde bostäder	91 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde lokaler	507 000	353 000
	91 507 000	57 353 000

M

*U.N.
B.H. sig
B*

Not 4 Byggnadsinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde	689 116	526 554
Årets inköp		162 562
Ingående avskrivning enligt plan	-538 860	-512 802
Årets avskrivning enligt plan	-20 206	-26 058
Utgående bokfört värde	130 050	150 256

Not 5 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde	83 275	83 275
Ingående avskrivning enligt plan	-83 275	-83 275
Utgående bokfört värde	-	-

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 2,794 %		
Ingående bokfört värde	350 000	650 000
Årets amortering	-	-300 000
Utgående bokfört värde	350 000	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	8 000 000	8 000 000
Årets amortering	-2 000 000	-
Utgående bokfört värde	6 000 000	8 000 000
Swedbank Hypotek, bundet till 2022-12-28		
Ränta 2,734 %		
Nytt lån	2 000 000	
Årets amortering	-	
Utgående bokfört värde	2 000 000	
Summa utgående bokfört värde	16 650 000	16 650 000
Kortfristig del av långfristiga skulder	2 350 000	-8 350 000

M

*U.N.
B.H. H.G.
A*

Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	32 113 800	32 113 800

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

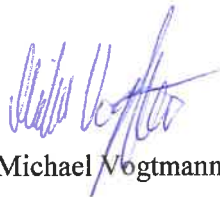
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Underskrifter

Stockholm 2023-02-21



Lee Jonsson Granholm



Michael Vogtmann



Bengt Haraldson



Marie-Louise Gustafsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2023-03-01.



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 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". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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:



- 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 Solvändan 1 för år 2022 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 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:

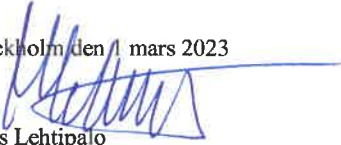
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 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 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 1 mars 2023


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR