



Årsredovisning 2022



Brf Solrosen

Org nr 769621-9588

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Årsboken 5 och byggår 1939, belägen i Bromma inom Stockholms kommun, med adress Byggmästarvägen 25 och 27 förvärvades 2010. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 13 lägenheter, varav samtliga är bostadsrätter. Marken innehas med tomträtt.

Av de 13 lägenheterna är 12 st med 2 rum och kök och en med 3 rum och kök. Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 688 kvm, varav boytan uppgår till 596 kvm.

Tomträtt

Föreningen äger tomträtten till fastigheten. Marken ägs av Stockholms stad. Föreningen betalar tomträttsavgäld årligen till Stockholms stad. Avgäldsperioden är 2019-10-01 - 2029-09-30 och ändring av avgäld kan påkallas av endera part under näst sista året i avgäldsperioden för ikraftträdande nästkommande avgäldsperiod. Detta betyder att tomträttsavgälden kan ändras vart 10:e år och den är 71 200 kr för 2022 efter att höjning av tomträttsavgäld har meddelats och höjningen sker stegvis för att slutligen hamna på 85000 kr för år 2024 till och med 2029.

Parkeringar

Föreningen har sex parkeringsplatser, varav samtliga hyrs ut till föreningens medlemmar. Alla parkeringsplatser är för närvarande upptagna och föreningen tillämpar ett kösystem där samtliga medlemmar kan anmäla sitt intresse för parkeringsplats. För närvarande står en medlem i kö för parkeringsplats.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens medlemmar har tillgång till tvättstuga. I tvättstugan återfinns två tvättmaskiner, en torktumlare samt torkskåp.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada AB. I december 2022 så har Arcadas verksamhet tagits över av Fastum AB vilka numera är föreningens ekonomiska förvaltare.

Genomförda åtgärder under året

Under 2022 så har föreningen skaffat en kollektiv bredbandsanslutning. Anslutningen levereras av Stockholms stadsnät och betalas som ett separat tillägg till avgiften på 139kr per månad och lägenhet.

Fastighetens tekniska status

Nästa planerade större, men ännu ej beslutade, åtgärd är att utföra en översyn av balkongerna. Detta kommer att ske senast 2024.

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2011	Delvis stambyte
2011	Modernisering av elinstallationer
2011	Totalrenovering av tvättstuga
2012	Renovering av fönster inkl balkong-, entrédörrar
2012	Säkerhetsdörrar och postboxar
2012	Renovering av trapphus och källargång
2012	3 st nya parkeringsplatser
2013	Renovering av tak samt tilläggsisolering
2018	Ombyggnad av lokal till bostad och upplåtelse med bostadsrätt
2021	Renovering entréportar
2022	Kollektiv bredbandsanslutning

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-08-28. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2010-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-26.

Styrelse

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Daniel Sundberg	Ordförande
Mats Rickard Tingelöf	Ledamot
Linda Goldkuhl Sandberg	Suppleant
Johanna Julia Christina Mähler	Ledamot
Patricio Astudillo Samuelsson	Suppleant
Edgar Benjamin Andersson	Ledamot
Bengt Erik Albin Christiansson	Ledamot

Revisorer

Jörgen Götehed	Extern revisor, BoRevision i Sverige AB
----------------	---

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 12 protokollförda sammanträden.

Andrahandsuthyrningar

En av föreningens lägenheter är för närvarande uthyrda i andrahand.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa lagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte har möjlighet att bo i lägenheten. Nyttjande rätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand. Föreningen tar även ut en avgift vid andrahandsuthyrning.

Styrelsen informerar om ekonomin

Ekonomi i korthet

Kassaflödet under året var positivt och föreningens likviditet är god med ca 0,7 mkr i kassan. Belåningsgraden är för närvarande 24% av taxeringsvärdet vilket bedöms som medelgott och bankskulden är ca 6 000 kr/kvm bostadsrättsyta, vilket bedöms som bra. Intäkterna har ökat något mot föregående år men kostnaderna har över lag också ökat något. Resultatet är något sämre i år. Kort sagt ser ekonomin ändå bra ut.

Föreningen har ett negativt resultat sedan flera år. Det är inte ovanligt att föreningar redovisar förlust på grund av att man har höga avskrivningar. I teorin skall avskrivningar spegla kostnaden för det årliga slitaget. Slitaget åtgärdas periodvis genom underhåll. Kostnaden för slitaget kan mer konkret beräknas i en underhållsplan. I praktiken är avskrivningarna i redovisningen, på grund av snävt regelverk, högre än kostnaden för slitaget. Att titta på underhållsöverskottet, dvs vad som varje år blir över för att användas för underhåll, se not 7, är då en god indikation på hur välmående föreningen är.

Årsavgifter

Med start 2023-01-01 har avgifterna höjts med 5%, pga det allmänt ökande kostnadsläget. Årsavgifterna förändrades senast 2021-04-01 genom en höjning med 3,5 %.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten samt stadgeenliga avsättningar till fond för yttre underhåll. Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas andelstal.

Finansiering

Bostadsrättslagen ställer krav på att föreningen skall ha en strategi för att skapa reserver för att klara framtida underhåll. Föreningen skapar för närvarande sannolikt tillräckliga reserver, se nyckeltal och not 7.

Reserver som föreningen skapar kan sparas på banken eller vanligare genom att amortera befintliga banklån. När det är dags för större underhåll ökas de banklån som amorterats igen.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Belåning

Föreningens lån i Stadshypotek är uppdelat på tre olika löptider, 0,5 mkr löper med 90 dagars bindningstid. 1,3 mkr är bundet till och med 2027-12-01 och 1,8 mkr är bundet till och med 2025-12-01. Styrelsen anser att denna mix av bindningstider är fördelaktig då de medför en förutsägbarhet i ränteutgifterna framöver samtidigt som vi för en tredjedel av lånet kan ta fördel av en eventuellt lägre låneränta.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 14 800 000 kr, varav markvärde 7 800 000 kr och byggnaderna 7 000 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2022 har varit 1 519 kr per bostadslägenhet.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen för Brf Solrosen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Marken innehas med tomträtt.

Föreningen har sitt säte i Bromma.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har den tidigare lokalen färdigställts till bostad och tillträde har ägt rum.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 16 medlemmar. Under året har 1 överlåtelse ägt rum. Tre medlemmar har beviljats utträde och en ny person beviljats inträde med nytt medlemsskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 14 medlemmar.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	560	552	532	531	512
Resultat efter fin. poster tkr	-175	-152	-97	-117	-149
Soliditet (%)	76	76	76	76	73
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	866	866	836	836	836
Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta	5 940	6 007	6 074	6 141	7 215
Belåningsgrad % av taxeringsvärde	24	30	30	31	52
Underhållsöverskott kr	101 960	125 649	142 552	134 493	126 694
Underhållsöverskott kr/kvm byggnadsyta	148	182	207	195	184

Bostadsrättsyta 596 kvm samt byggnadsyta 688 kvm

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad % av taxeringsvärde

Förenings totala fastighetslån i förhållande till taxeringsvärde

Underhållsöverskott tkr

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll per kvm byggnadsyta som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll och om avgifterna ligger på en rimlig nivå, se även not till årets resultat.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 573	2 576	-2 224	-152	11 774
Disposition av föregående års resultat:			-152	152	0
Årets resultat				-175	-175
Belopp vid årets utgång	11 573	2 576	-2 376	-175	11 598

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 375 916
årets förlust	-175 464
	-2 551 380
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 551 380
	-2 551 380

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna göras i enlighet med föreningens underhållsplan. Föreningen har en underhållsplan men styrelsen föreslår ingen avsättning med beaktande av att gjorda avskrivningar skapar tillräckliga reserver i bokföringen för framtida underhåll. Avskrivningarna uppgår till 337 kr/kvm byggnadsyta och överstiger vid en rimlig bedömning vad en lång underhållsplan skulle motivera.

Det finns heller inget tillgängligt fritt kapital i föreningen och därmed ingen risk för olämplig utdelning av de sparade reserverna till medlemmarna.

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		559 544	552 136
Övriga rörelseintäkter		500	0
Summa rörelseintäkter	1	560 044	552 136
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-388 219	-362 942
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-62 185	-59 553
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-233 534	-232 088
Summa rörelsekostnader		-683 938	-654 583
Rörelseresultat		-123 894	-102 447
Finansiella poster			
Ränteintäkter		11	0
Räntekostnader		-51 581	-49 282
Summa finansiella poster		-51 570	-49 282
Resultat efter finansiella poster		-175 464	-151 729
Årets resultat	7	-175 464	-151 729

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8	14 453 491	14 639 710
Inventarier, verktyg och installationer	9	5 717	9 657
Summa materiella anläggningstillgångar		14 459 208	14 649 367
Summa anläggningstillgångar		14 459 208	14 649 367
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	10	718 367	787 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 516	32 037
Summa kortfristiga fordringar		757 883	819 273
Summa omsättningstillgångar		757 883	819 273
SUMMA TILLGÅNGAR		15 217 091	15 468 640

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 149 482	14 149 482
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 375 916	-2 224 187
Årets resultat		-175 464	-151 729
Summa ansamlad förlust		-2 551 380	-2 375 916
Summa eget kapital		11 598 102	11 773 566
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut	12	3 000 000	3 040 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	540 000	540 000
Leverantörsskulder		17 644	57 953
Övriga skulder		12 952	13 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		48 393	43 350
Summa kortfristiga skulder		618 989	655 074
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 217 091	15 468 640

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Föreningen har ny förvaltare från år 2022 vilket kan påverka jämförbarheten mellan åren i redovisningen.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1-4% / 25-100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10% / 10 år

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld

Föreningen förvärvade fastigheten genom s k bolagspaketering, vilket innebär att fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 11 064 032 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Denna skatteskuld redovisas enligt gällande regler inte i balansräkningen.

Not 1 Rörelseintäkter

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	515 850	511 489
Hysesintäkter, p-plats	32 400	31 834
Hysesintäkter, övr. objekt	2 297	0
Hysesintäkter bredband	6 867	0
Pantförskrivningsavgift (motsvaras av kostnad)	2 129	8 806
Övr ers. och intäkt	501	6
	560 044	552 135

Not 2 Fastighetsskötsel

	2022	2021
Skötsel gård	1 774	1 025
Serviceavtal	9 669	9 575
Trädgårdsskötsel extradeb	7 000	0
Övrig fastighetsskötsel	4 422	267
	22 865	10 867

Not 3 Reparationer

	2022	2021
Reparationer	13 125	0
Reparation värme	0	16 944
Reparation tvättstuga	5 941	2 753
Reparation VA	0	2 761
	19 066	22 458

Not 4 Periodiskt underhåll

	2022	2021
Planerat underhåll (samlingsk)	12 225	0
OVK-besiktning	7 250	0
Underhåll av gem utrymmen	0	45 290
Underhåll av installationer	24 415	0
	43 890	45 290

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2022	2021
Fastighetsel	22 934	15 716
Uppvärmning	129 314	138 410
Vattenkostnader	21 556	18 365
Sophämtning	10 076	8 431
Fastighetsförsäkring	14 620	14 285
Tomträttsavgälder	72 925	66 025
Kommunikation	11 227	4 127
Fastighetsskatt	19 747	18 967
	302 399	284 326

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvode (extern)	15 000	14 625
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	2 129	8 806
Ek. förvaltning	40 740	31 534
Övriga förvaltningskostnader	4 316	4 588
	62 185	59 553

Not 7 Årets resultat

Det justerade resultatet nedan benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2022	2021
Årets resultat	-175 464	-151 729
Justering för avskrivningskostnader	233 534	232 088
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	43 890	45 290
Underhållsöverskott	101 960	125 649

Byggnadsytan är 688 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 148kr/kvm (182kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 8 Byggnad

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 841 506	16 841 506
Inköp	43 376	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 884 882	16 841 506
Ingående avskrivningar	-2 201 796	-1 973 648
Årets avskrivningar	-229 594	-228 148
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 431 390	-2 201 796
Utgående redovisat värde	14 453 492	14 639 710
Taxeringsvärden byggnader	7 000 000	5 800 000
Taxeringsvärden mark	7 800 000	6 200 000
	14 800 000	12 000 000
Bokfört värde byggnader	14 453 492	14 639 710
Bokfört värde mark	0	0
	14 453 492	14 639 710

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 400	39 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 400	39 400
Ingående avskrivningar	-29 743	-25 803
Årets avskrivningar	-3 940	-3 940
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 683	-29 743
Utgående redovisat värde	5 717	9 657

Not 10 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel på skattekonto	8 290	25 417
Klientmedelskonto i SHB hos ekonomisk förvaltare	690 603	760 667
Klientmedelskonto i DB hos ekonomisk förvaltare	19 102	0
Skattefordran	372	1 152
	718 367	787 236

Not 11 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	1 200 000
	0	1 200 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,85	2023-03-09	500 000	500 000
Stadshypotek	1,37	2027-12-01	1 280 000	1 300 000
Stadshypotek	1,23	2025-12-01	1 760 000	1 780 000
			3 540 000	3 580 000
Kortfristig del av långfristig skuld			540 000	540 000

Syftet med belåningen är långfristig. Den redovisade kortfristiga delen av lånen avser dels avtalad årlig amortering men även lån med slutbetalningsdag för omförhandling nästa år som enligt nuvarande regelverk måste klassificeras som kortfristigt.

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000
	7 000 000	7 000 000

Bromma

Daniel Sundberg
Ordförande

Benjamin Andersson

Albin Christiansson

Johanna Mähler

Mats Tingelöf

Min revisionsberättelse har lämnats

Jörgen Götehed
Av föreningen vald revisor

Till Revisorn i Brf Solrosen

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av rubricerade förenings finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2022 och som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi är införstådda med de villkor för revisionsuppdraget som beskrivs i vårt gemensamma uppdragsbrev samt övriga villkor som framgår av BoRevisions fastställda Allmänna villkor om revision av föreningar, <https://borevision.se/om-oss/vanliga-fragor/>.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse:

Finansiella rapporter

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- De metoder, data och betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen med tillhörande upplysningar är lämpliga för att uppnå redovisning, värdering eller upplysningar som är rimliga inom ramen för årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
- För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skattefri bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt redovisat och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Vi har i förvaltningsberättelsen lämnat upplysningar om eventuella gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar som föreningens fastighet ingår i och den verksamhet som bedrivs i dessa.

Lämnad information

- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, protokoll från stämmor och styrelsemöten, väsentliga avtal och överenskommelser, dokumentation och annat,
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen och förvaltningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
 - föreningens ledning,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen,
 - föreningens förvaltare, och
 - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningen finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, förvaltare, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelse eller misstänkta överträdelse av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
- Vi har upplyst er om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till. Jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende eventuella närståendetransaktioner.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Vi är införstådda med att undertecknandet av detta uttalandebrev med Bank ID även är revisorns identitetskontroll av den behöriga företrädaren för föreningen.

Detta uttalandebrev är digitalt undertecknat av ordförande för Brf Solrosen

This documents contains 1 pages before this page

Dokumentet inneholder 1 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 1 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 1 sider før denne side

Detta dokument innehåller 1 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Solrosen, org.nr. 769621-9588

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solrosen 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. Revisor 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Årsredovisningen finns på sidorna 5-16.

Mitt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och jag bestyrker den inte på något sätt.

I samband med min revision av de finansiella rapporterna är mitt ansvar att läsa den andra informationen och när jag gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap jag inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete jag har utfört, jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste jag rapportera detta. Jag har inget att rapportera i detta avseende.

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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solrosen 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 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, 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 / 2023

.....
Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

This documents contains 21 pages before this page

Dokumentet inneholder 21 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 21 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 21 sider før denne side

Detta dokument innehåller 21 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende