



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Solgårdsterrassen 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Solgårdsterrassen 1 med säte i Stenungsund org.nr. 769635-1266 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stenungsund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenung 2:307	2017-08-15	2021
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-02-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
52	Lägenheter	4219
1	Gästlägenhet	0
42	Parkeringsplatser	0
Totalt 95 objekt		4219

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 23 st 3 rok, 11 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stenungsund Stenung GA:29	G:A	717921-2225	52 / 129	Parkeringsgarage med infart, Elförsörjning och laddstationer.
Stenungsund Stenung GA:30	G:A	717921-2225	52 / 129	Innergård, Anläggningar för avfallshantering, Elförsörjning, Vatten- och avloppsförsörjning samt lekplats
Stenungsund Stenung GA:31	G:A	717921-2225	1296 / 5100	Väg
Totalt 3 objekt				



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jan Brusquini	Ordförande	2021-05-27
Bertil Olofsson	Ledamot	2021-05-27
Monica Larsson	Ledamot	2021-05-27
Hans-Ulric Nyström	Ledamot	2021-05-27
Michael Benjaminsson	Ledamot	2021-05-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Brusquini, Hans-Ulric Nyström, Bertil Olofsson, Monica Larsson, Michael Benjaminsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Bertil Olofsson, Monica Larsson, Jan Brusquini, Hans-Ulric Nyström, Michael Benjaminsson.

Firman tecknas av två firmatecknare i föreningen eller av hela styrelsen.

BoRevision i Sverige AB valdes till revisionsföretag, samt BoRevision utser själv revisor och revisorssuppleant.

Valberedning har varit: Ingen vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11. På stämman deltog 38 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste fastighetsbesiktning utfördes den 2022-10-14.

Föreningen valde under sommaren att gå med i "Grannsamverkan"

Grannsamverkan är en metod som bygger på ett samarbete mellan de boende och polisen. Syftet är att minska brottsligheten och öka tryggheten och trivseln i bostadsområdet. Det handlar främst om att förhindra bostadsinbrott, skadegörelse och fordonsstölder.

Metoden går ut på att boende i ett område håller extra uppsikt över sina grannars bostäder och är uppmärksamma på vilka som rör sig i bostadsområdet. Med större social kontroll kan en möjlig gärningsman upptäckas lättare.

Gårdsplan, garage och infartsväg färdigställdes under hösten

Under hösten färdigställdes äntligen Gårdsplan, Garage och Infartsväg samtidigt som etapp 3 av Solgårdsterrassen blev klar för inflyttning. Inflyttning av etapp 3 sker i januari 2023 och därmed är äntligen hela området Solgårdsterrassen färdigt.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Den viktigaste händelsen under 2023 är givetvis den **2-års garantibesiktning** som kommer att ske i mitten av mars. Styrelsen har gjort och kommer att göra ett stort arbete med att förbereda besiktningen för att identifiera samtliga punkter i fastigheterna som kräver åtgärder. Det är också viktigt att de boende anmäler de eventuella felaktigheter som finns i deras lägenheter så att dessa kan åtgärdas.

Enligt den **gällande underhållsplanen** är det inte planerat något underhåll under 2023.

Under de kommande 5 åren kommer utöver den obligatoriska ventilationskontrollen planeras det att enbart utföra underhåll i form av **Rensning av ventilationskanaler**.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 78 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	297	209	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 780	12 922	0	0	0
Räntekänslighet, %	19	23	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	142	120	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	350	262	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	683	566	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	818	633	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 199	2 618	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-372	-741	0	0	0
Soliditet, %	76	76	0	0	0

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

Årsavgifter drift, kr/kvm:

Föreningen har differentierade andelstal och årsavgiften för drift i kr/kvm (registrerade brf-ytan 4 219 kvm) följer enligt nedan:

2022	2021	2020	2019	2018
619	-	-	-	-

Årsavgifter kapital, kr/kvm:

Föreningen har differentierade andelstal och årsavgiften för kapital i kr/kvm (aktuell brf-yta med kapital för resp år) följer enligt nedan:

2022	2021	2020	2019	2018
141	-	-	-	-

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	153 686 000	0	0	153 686 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	20 100 000	0	0	20 100 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	127 000	0	127 000	254 000
S:a bundet eget kapital, kr	173 913 000	0	127 000	174 040 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-127 000	-741 482	-127 000	-995 482
Årets resultat, kr	-741 482	741 482	-372 097	-372 097
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-868 482	0	-499 097	-1 367 579
S:a eget kapital, kr	173 044 518	0	-372 097	172 672 421

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 127 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-868 482
Årets resultat, kr	-372 097
Reservation till underhållsfond, kr	-127 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 367 579

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 367 579

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 199 254	2 618 069
Övriga rörelseintäkter	Not 2	251 029	53 435
Summa rörelseintäkter		3 450 282	2 671 503
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 473 811	-1 103 997
Övriga externa kostnader	Not 4	-4 654	-3 205
Personalkostnader	Not 5	-57 567	-20 042
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-1 623 175	-1 623 175
Summa rörelsekostnader		-3 159 206	-2 750 419
Rörelseresultat		291 076	-78 916
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	716	12 039
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-663 890	-674 605
Summa finansiella poster		-663 174	-662 566
Årets resultat	Not 9	-372 098	-741 482

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10 225 106 650 226 729 825

Inventarier

Not 11 0 0

225 106 650 226 729 825

Summa anläggningstillgångar

225 106 650**226 729 825****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 12 129 1 520

Övriga fordringar

Not 13 2 165 510 1 491 658

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 237 232 237 2452 402 871 1 730 422

Kassa och bank

30 809

33 327

Summa omsättningstillgångar

2 433 680**1 763 749****Summa tillgångar****227 540 330****228 493 574**

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	153 686 000	153 686 000
Upplåtelseavgifter	20 100 000	20 100 000
Underhållsfond	254 000	127 000
	<u>174 040 000</u>	<u>173 913 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-995 482	-127 000
Årets resultat	-372 098	-741 482
	<u>-1 367 579</u>	<u>-868 482</u>
Summa eget kapital	172 672 421	173 044 518
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15 53 317 000	53 917 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	600 000	600 000
Leverantörsskulder	84 982	135 478
Skatteskulder	281 621	411 178
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 154 972	10 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 429 335	375 317
	<u>1 550 910</u>	<u>1 532 055</u>
Summa skulder	54 867 910	55 449 055
Summa Eget kapital och skulder	227 540 330	228 493 574

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, drift	2 486 964	2 059 607
Årsavgifter, kapital	395 160	326 957
Hyror	10 150	93 450
Elintäkter	108 880	30 949
Vattenintäkter	198 100	98 300
Övriga intäkter	0	8 807
	3 199 254	2 618 069
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	251 029	53 435
*Fördelning garage 2022 Solgårdsterrassen SFF	153 353	43 537
*PEAB bostad (Elförbrukning)	38 337	9 898
*Solgårdsterrassen SFF (Elförbrukning)	21 396	0
*Solgårdsterrassen 2 (Elförbrukning & Sophantering)	37 943	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	234 598	193 391
Reparationer	88 120	56 771
El	358 706	223 783
Uppvärmning	228 154	158 984
Vatten	10 674	123 012
Sophämtning	92 240	120 635
Övriga avgifter	162 655	143 543
Förvaltningsarvoden	73 164	68 594
Övriga driftskostnader	225 501	15 284
	1 473 811	1 103 997
Not 4 Övriga externa kostnader		
Övriga externa kostnader	4 654	3 205
	4 654	3 205
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	16 000	7 000
Sammanträdesersättningar	32 500	9 800
Sociala kostnader	9 067	3 242
	57 567	20 042
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 623 175	1 623 175
	1 623 175	1 623 175
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	419	0
Övriga ränteintäkter	297	12 039
	716	12 039

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	660 506	674 380
Övriga finansiella kostnader	3 384	225
	663 890	674 605
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	-372 098	-741 482
Avsättning till underhållsfond	-127 000	-127 000
Disposition ur underhållsfond	0	0
Resultat efter underhållspåverkan	-499 098	-868 482
Varav hänförlighet till andel kapital		
Årsavgifter kapital	395 160	326 957
Räntekostnader och finansiella kostnader	-151 957	-50 204
Amortering	-140 000	-35 000
Overskott (+), underskott (-)	103 203	241 753
Ingående kapitalresultat	241 753	0
Årets kapitalresultat	103 203	241 753
Extra amortering	0	0
Utgående kapitalresultat	344 956	241 753
Varav hänförligt till andel drift		
Intäkter	3 055 838	2 356 586
Kostnader	-3 162 590	-2 750 419
Räntekostnader gemensamma lån	-508 549	-624 401
Amortering	-460 000	-460 000
Nettoavsättning/disposition underhållsfond	-127 000	-127 000
Overskott (+), underskott (-)	-1 202 301	-1 605 234
Avgår avskrivningar	1 623 175	1 623 175
	420 874	17 941

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 10	Byggnader och mark					
	Byggnader					
	Ingående anskaffningsvärde	194 781 000	0			
	Årets investeringar	0	194 781 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194 781 000	194 781 000			
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 623 175	0			
	Årets avskrivningar	-1 623 175	-1 623 175			
	Utgående avskrivningar	-3 246 350	-1 623 175			
	Bokfört värde byggnader	191 534 650	193 157 825			
	Bokfört värde markanläggningar	0	0			
	Bokfört värde mark	33 572 000	33 572 000			
	Bokfört värde byggnader och mark	225 106 650	226 729 825			
	Taxeringsvärde för Stenungsund, Stenung 2:203					
	Byggnad - bostäder	72 000 000	59 000 000			
		72 000 000	59 000 000			
	Mark - bostäder	10 400 000	10 400 000			
		10 400 000	10 400 000			
	Taxeringsvärde totalt	82 400 000	69 400 000			
	Ställda säkerheter:					
	Fastighetsinteckningar	59 167 000	59 167 000			
Not 11	Inventarier	0	0			
	Bokfört värde	0	0			
Not 12	Kundfordringar					
	Hyres och avgiftsfordringar	129	1 520			
		129	1 520			
Not 13	Övriga fordringar					
	Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 753 913	1 491 658			
	Skattekonto	411 597	0			
		2 165 510	1 491 658			
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	83 879	120 194			
	Upplupna intäkter	153 353	0			
		237 232	120 194			
Not 15	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank Hypotek	2953935794	1,03%	2024-08-23	10 706 250	115 000
	Swedbank Hypotek	2953935810	1,06%	2025-08-25	10 799 250	115 000
	Swedbank Hypotek	2953935828	1,23%	2026-08-25	10 698 250	115 000
	Swedbank Hypotek	2953935836	1,38%	2028-08-25	10 788 250	115 000
	* Swedbank Hypotek	2953935844	1,38%	2028-08-25	10 925 000	140 000
					53 917 000	600 000
	Nästa års amortering beräknas uppgå till					600 000
	Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					600 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					53 317 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					50 917 000

* Lån kopplade till andelstal kapital.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	14 550	5 040
Arbetsgivaravgifter	9 065	3 242
Övriga kortfristiga skulder	131 357	1 800
	154 972	10 082
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	5 467	5 527
Övriga upplupna kostnader	136 670	101 058
Förutbetalda hyror och avgifter	287 198	268 732
	429 335	375 317

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Stenungsund

Bertil Olofsson

Hans-Ulric Nyström

Jan Brusquini

Michael Benjaminsson

Monica Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Laila Pedersen
BoRevision AB valdes till revisionsbolag av föreningen

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Solgårdsterrassen 1, org.nr. 769635-1266

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solgårdsterrassen 1 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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. Risker 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 Solgårdsterrassen 1 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.

Stenungsund

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Solgårdsterrassen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN BRUSQUINI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 18:54:31



HANS-ULRIC NYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 09:11:14



MONICA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-24 kl. 10:01:19



BERTIL OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 10:16:54



MICHAEL BENJAMINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 19:57:18



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 15:48:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Solgårdsterrassen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

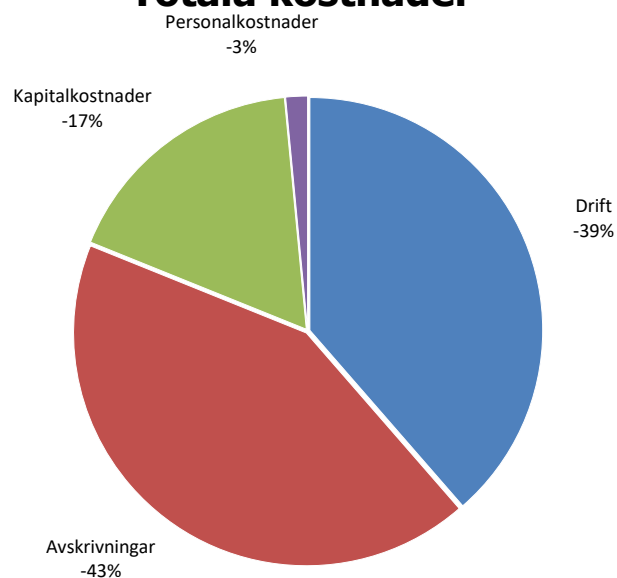
LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

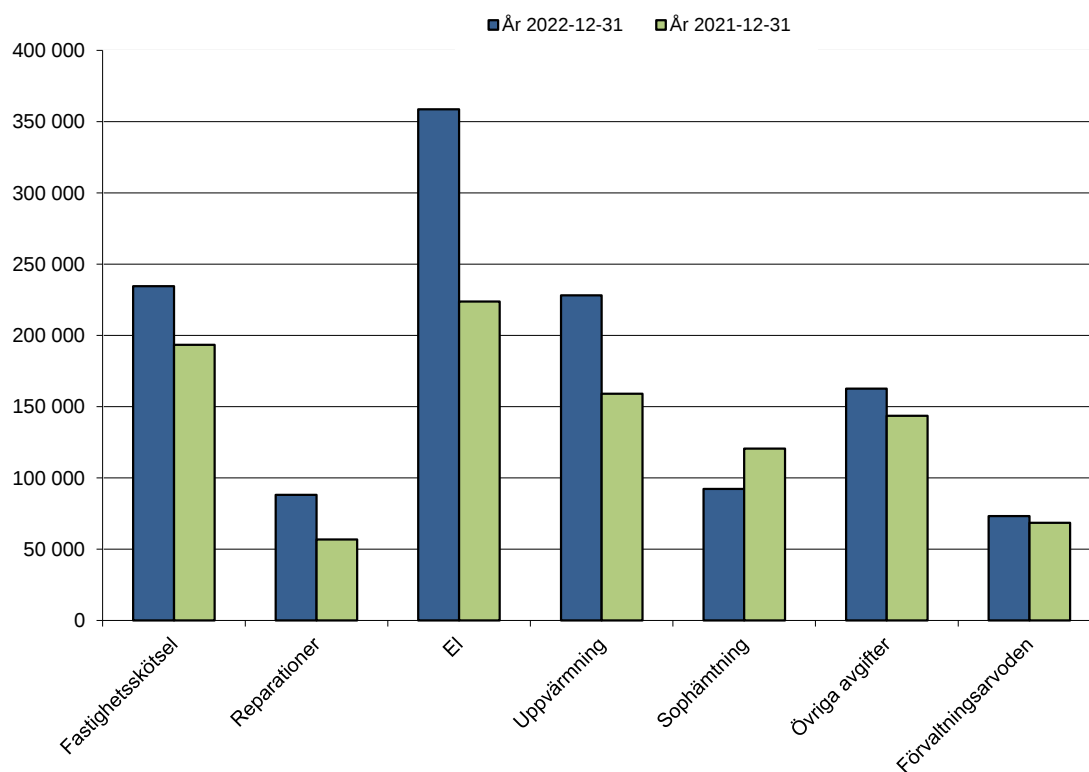
E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 15:49:45



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.