



Årsredovisning 2023



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 Fastum AB.

Genomförda åtgärder under året

De största underhållsarbeten som utförts under året har varit renovering av en stentrappa på föreningens tomt samt inköp av nytt torkskåp till tvättstugan.

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
2023	Renovering av en stentrappa på föreningens tomt
2023	Inköp av nytt torkskåp till tvättstugan

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
Johanna Mähler	Ledamot
Benjamin Andersson	Ledamot

Patricio Astudillo Samuelsson	Suppleant
-------------------------------	-----------

Revisorer

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

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 11 protokollförda sammanträden.

Andrahandsuthyrningar

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 jämfört med föregående år men kostnaderna har också ökat, främst pga underhålls- och driftskostnader. Resultatet är sämre i år och avgiftshöjningar har införts med start 2024 för att säkerställa att underhållskvoten kan upprätthållas givet kostnadsökningarna.

Föreningen har ett negativt resultat sedan flera år. Det är inte ovanligt att föreningar redovisar förlust p g a 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, d v s 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 2024-01-01 har avgifterna höjts med 12%, pga det allmänt ökande kostnadsläget.. Årsavgifterna förändrades senast 2023-01-01 genom en höjning med 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.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan.

Belåning

Föreningens lån i Stadshypotek är uppdelat på tre olika löptider. Se not 12 . 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 2023 har varit 1 589 kr per bostadslägenhet.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen för Brf Solrosen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

De största underhållsarbeten som utförts under året har varit renovering av en stentrappa på föreningens tomt samt inköp av nytt torkskåp till tvättstugan. Årsstämman hölls den 21/6 där bl a en ny styrelse valdes. Under 2023 har även en extra stämma hållits den 18/9 för fastställande av ändrade stadgar. Avgifterna höjdes med 5% den 1/1 2023 för att ta höjd för föreningens ökade kostnader, bl a höjd tomträttsavgäld och ökande energi- och räntekostnader.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 14 medlemmar. Under året har ingen överlåtelse ägt rum. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 14 medlemmar.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning tkr	608	560	552	532
Resultat efter fin. poster tkr	-213	-175	-152	-97
Soliditet (%)	76	76	76	76
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	909	866	866	836
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 087	5 145	5 203	5 262
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 872	5 940	6 007	6 074
Sparande per kvm (kr/kvm)	178	148	183	207
Räntekänslighet (%)	6	7	7	7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	287	253	251	233
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86	92	93	94

Bostadsrättsyta 596 kvm samt byggnadsyta 688 kvm

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

I nyckeltalet årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. En nyckeltal i årsredovisningen som tas med för första gången.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning vid förlust

Föreningens har ett underskott på 213 tkr medan avskrivningen på fastigheten motsvarar 236 tkr. Bortser man från avskrivningen så har föreningen ett positivt resultat ett positivt sparande som styrelsen bedömer som rimligt för finansiering av kommande åtaganden.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 573	2 576	-2 376	-175	11 598
Disposition av föregående års resultat:			-175	175	0
Årets resultat				-213	-213
Belopp vid årets utgång	11 573	2 576	-2 551	-213	11 385

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 551 380
årets förlust	-212 617
	-2 763 997
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 763 997
	-2 763 997

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 343 kr/kvm byggnadyta 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 samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		607 916	559 544
Övriga rörelseintäkter		21 898	500
Summa rörelseintäkter	1	629 814	560 044
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-492 558	-388 219
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-48 630	-62 185
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-236 428	-233 534
Summa rörelsekostnader		-777 616	-683 938
Rörelseresultat		-147 802	-123 894
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 069	11
Räntekostnader		-65 884	-51 581
Summa finansiella poster		-64 815	-51 570
Resultat efter finansiella poster		-212 617	-175 464
Årets resultat	7	-212 617	-175 464

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8	14 221 003	14 453 491
Inventarier, verktyg och installationer	9	1 777	5 717
Summa materiella anläggningstillgångar		14 222 780	14 459 208
Summa anläggningstillgångar		14 222 780	14 459 208
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	10	748 866	718 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 289	39 516
Summa kortfristiga fordringar		778 155	757 883
Summa omsättningstillgångar		778 155	757 883
SUMMA TILLGÅNGAR		15 000 935	15 217 091

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 149 482	14 149 482
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 551 380	-2 375 916
Årets resultat		-212 617	-175 464
Summa ansamlad förlust		-2 763 997	-2 551 380
Summa eget kapital		11 385 485	11 598 102
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11 12	2 960 000	3 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	540 000	540 000
Leverantörsskulder		27 029	17 644
Skatteskulder		538	0
Övriga skulder		0	12 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		87 883	48 393
Summa kortfristiga skulder		655 450	618 989
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 000 935	15 217 091

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-212 617	-175 464
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		236 428	233 534
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		23 811	58 070
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		6 881	103 899
Förändring av leverantörsskulder		9 385	-40 309
Förändring av kortfristiga skulder		27 076	-132 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten		67 153	-10 962
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-40 000	-40 000
Årets kassaflöde		27 153	-50 962
Likvida medel vid årets början		709 705	760 667
Likvida medel vid årets slut		736 858	709 705

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder*	541 642	515 850
Hysesintäkter, p-plats	35 000	32 400
Hysesintäkter, övr. objekt	9 600	2 297
Hysesintäkter bredband	21 684	6 867
Pantförskrivningsavgift (motsvaras av kostnad)	0	2 129
Övr ers. och intäkt	18 730	501
Elprisstöd	3 158	0
	629 814	560 044

* I årsavgiften ingår vatten och värme.

Not 2 Fastighetsskötsel

	2023	2022
Skötsel gård	0	1 774
Serviceavtal	6 073	9 669
Trädgårdsskötsel extradeb	938	7 000
Övrig fastighetsskötsel	0	4 422
Besiktningkostnader	10 750	0
	17 761	22 865

Not 3 Reparationer

	2023	2022
Reparationer	0	13 125
Reparation tvättstuga	7 090	5 941
Reparation vattenskada	5 788	0
Reparation fasader	10 000	0
	22 878	19 066

Not 4 Periodiskt underhåll

	2023	2022
Planerat underhåll (samlingsk)	66 051	12 225
OVK-besiktning	0	7 250
Underhåll av installationer	0	24 415
Underhåll tvättstuga	32 313	0
	98 364	43 890

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2023	2022
Fastighetsel	20 152	22 934
Uppvärmning	150 594	129 314
Vattenkostnader	26 530	21 556
Sophämtning	14 337	10 076
Fastighetsförsäkring	14 970	14 620
Tomträttsavgälder	79 825	72 925
Kommunikation	26 490	11 227
Fastighetsskatt	20 657	19 747
	353 555	302 399

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvode (extern)	17 500	15 000
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	0	2 129
Ek. förvaltning	25 464	40 740
Övriga förvaltningskostnader	4 166	4 316
Övriga externa tjänster	1 500	0
	48 630	62 185

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.

	2023	2022
Årets resultat	-212 617	-175 464
Justering för avskrivningskostnader	236 428	233 534
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	98 364	43 890
Underhållsöverskott	122 175	101 960

Not 8 Byggnad

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 884 882	16 841 506
Inköp		43 376
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 884 882	16 884 882
Ingående avskrivningar	-2 431 393	-2 201 796
Årets avskrivningar	-232 488	-229 594
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 663 881	-2 431 390
Utgående redovisat värde	14 221 001	14 453 492
Taxeringsvärden byggnader	7 000 000	7 000 000
Taxeringsvärden mark	7 800 000	7 800 000
	14 800 000	14 800 000
Bokfört värde byggnader	14 221 001	14 453 492
Bokfört värde mark	0	0
	14 221 001	14 453 492

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 400	39 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 400	39 400
Ingående avskrivningar	-33 683	-29 743
Årets avskrivningar	-3 940	-3 940
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 623	-33 683
Utgående redovisat värde	1 777	5 717

Not 10 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel på skattekonto	12 008	8 290
Klientmedelskonto i SHB hos ekonomisk förvaltare	0	690 603
Klientmedelskonto i DB hos ekonomisk förvaltare	736 858	19 102
Skattefordran	0	372
	748 866	718 367

Not 11 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	6,05	2024-03-11	500 000	500 000
Stadshypotek	1,37	2027-12-01	1 260 000	1 280 000
Stadshypotek	1,23	2025-12-01	1 740 000	1 760 000
			3 500 000	3 540 000
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

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000
	7 000 000	7 000 000

Bromma

Daniel Sundberg
Ordförande

Benjamin Andersson

Johanna Mähler

Mats Tingelöf

Min revisionsberättelse har lämnats

Jörgen Götehed
Av föreningen vald revisor






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Solrosen.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-09 07:34:32

Dokumentet är undertecknat av:

 DANIEL SUNDBERG (19780225XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-08 11:20:45
 Edgar Benjamin Andersson (19911024XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-08 18:46:29
 Johanna Mähler (19900208XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-08 11:53:47
 Jörgen Götehed (19620622XXXX) Revisor	2024-05-09 07:34:31
 MATS TINGELÖF (19620712XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-08 14:36:32



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Solrosen.pdf (224461 byte)

D9F1E898351DF1F93EF14315EC10E011B494776886881A827AF09C34C1CA7F7DD1EADE35CEEA89E8A55A
2A8BA3CA692F85DEB65D698CB575C448D5DB49BE4385

<https://esign.summera.support/verify>

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solrosen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Jörgen Götehed

Revisor

Serienummer: 0ee3fa0ac0b603[...]8d2d17b0f47ff

IP: 4.245.xxx.xxx

2024-05-09 05:38:11 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**