



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Solventilen



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Solventilen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-07-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i NACKA.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i Järla Sjö Samfällighetsförening som förvaltar områdets vägar, vatten, avlopp, belysning, grönområden, bad, garage, parkering och återvinning. Samfälligheten består av tre gemensamhetsanläggningar där Solventilens andelstal är 3,61% för GA55, 4,42% för GA56 samt 4,76% för GA85.

Styrelsen

Madelene Krantz	Ordförande
Christoffer From	Ledamot
Ivan Radovic	Ledamot
Oskar Sandström	Ledamot

Anna-Gretha Larsson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision
-----------	------------------	------------

Valberedning

Daniel Jonsson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NACKA SICKLAÖN 145:11	2005-04-25	NACKA

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

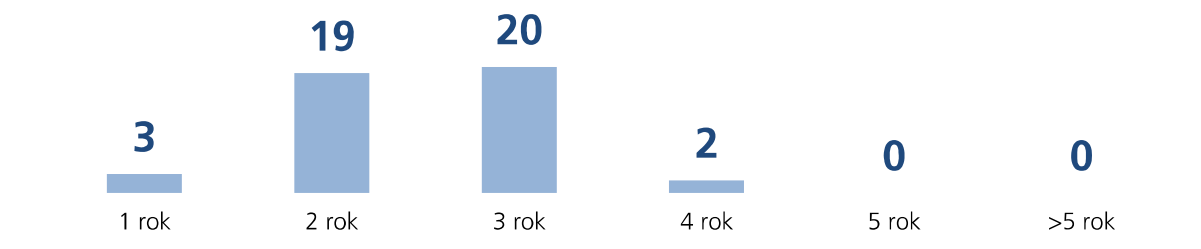
Värdeåret är 2006.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 178 m², varav 3 178 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Förråd, 2 stycken

Kommentar

Hyr ut till boende

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Stamspolning	2019	
Obligatorisk ventilationskontroll	2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Värmesystem	2021	Ej utfört pga pandemin
Olja trädäck	2021	Ej utfört pga pandemin
Yttertak	2021	Ej utfört pga pandemin
Fönster & fönsterdörrar	2021	Ej utfört pga pandemin
Hissar	2023	
Trapphus	2026	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Com Hem
Bredband	Ownit
Värme	Fortum
Elnät	Nacka Energi
Elförbrukning	Mälar Energi
Sophämtning	Nacka kommun
Hisservice	Nacka Hisservice
Hissbesiktning	Inspecta
Fastighetskötsel	Jidek
Ekonomisk förvaltning	SBC
Städning/entrémattor	Rentix Städ
Vatten	Nacka kommun via samfälligheten
Snöröjning	Jidek
Bank	Nordea
Nödtelefon hiss	Telia
Fastighetsjour	Securitas Jourmontör
Försäkringar	Moderna försäkringar
Kreditupplysning	Ratsit
Styrelserådgivning	Bostadsrätterna
Domänregistrering	Loopia
Revisor	BoRevision
Trädgårdsskötsel	Stockholm Park & Trädgård

Föreningens ekonomi

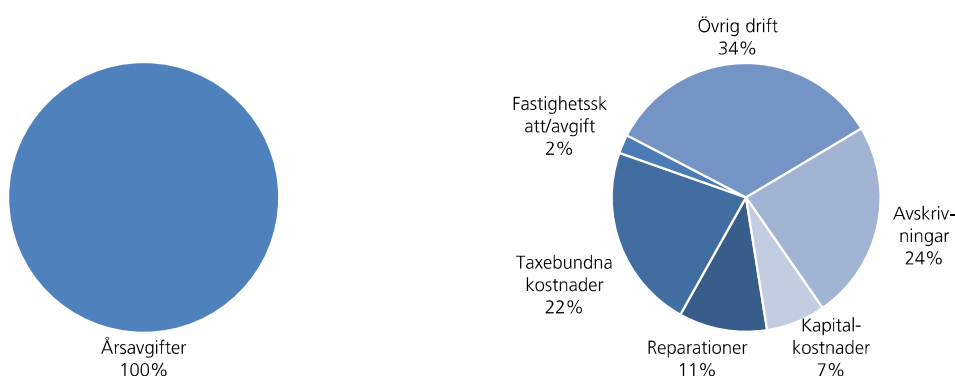
Ett av föreningens lån löper ut under 2022, detta ska omförhandlas och en större summa amorteras.

Då föreningens ekonomi var god under 2021, har medlemmarna fått två avgiftsfria månader.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 022 144	4 230 989
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 173 040	2 173 040
Finansiella intäkter	464	22
Minskning kortfristiga fordringar	0	16 306
Ökning av kortfristiga skulder	0	31 571
	2 173 504	2 220 939
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 938 745	1 431 826
Finansiella kostnader	199 000	247 957
Ökning av kortfristiga fordringar	110 154	0
Minskning av långfristiga skulder	0	750 000
Minskning av kortfristiga skulder	303 073	0
	2 550 972	2 429 783
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 644 676	4 022 144
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-377 468	-208 844

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga av de planerade underhållen för 2021 utförts på grund av den rådande pandemin i världen. Dessa arbeten planeras att utföras under 2022 i stället.

På ena fastigheten har takfläkten bytts ut, då den inte längre gick att renovera.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st

Överlåtelse under året: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	680	680	748	816
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 169	7 169	7 405	7 405
Elkostnad/m ² totalyta	13	13	14	11
Värmekostnad/m ² totalyta	108	102	105	99
Vattenkostnad/m ² totalyta	49	47	34	47
Kapitalkostnader/m ² totalyta	63	78	82	76
Soliditet (%)	72	72	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-637	-187	-326	327
Nettoomsättning (tkr)	2 173	2 173	2 389	2 605

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 178 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	57 270 000	0	0	57 270 000
Fond för yttre underhåll	2 045 465	222 000	0	1 823 465
S:a bundet eget kapital	59 315 465	222 000	0	59 093 465
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-503 567	-222 000	-186 903	-94 664
Årets resultat	-636 657	-636 657	186 903	-186 903
S:a ansamlad förlust	-1 140 224	-858 657	0	-281 567
S:a eget kapital	58 175 241	-636 657	0	58 811 898

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-636 657
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-281 567
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-222 000
summa balanserat resultat	-1 140 224

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 140 224
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 173 040	2 173 040
Summa rörelseintäkter		2 173 040	2 173 040
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 620 628	-1 200 184
Övriga externa kostnader	Not 4	-224 285	-157 050
Personalkostnader	Not 5	-93 832	-74 592
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-672 416	-680 182
Summa rörelsekostnader		-2 611 161	-2 112 008
RÖRELSERESULTAT		-438 121	61 032
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		464	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-199 000	-247 957
Summa finansiella poster		-198 536	-247 935
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-636 657	-186 903
ÅRETS RESULTAT		-636 657	-186 903

Balansräkning

TILLGÅNGAR**2021-12-31****2020-12-31****ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och Mark Not 7,12 77 245 366 77 917 782

Summa materiella anläggningstillgångar 77 245 366 77 917 782**SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****77 245 366****77 917 782****OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8 3 684 711 3 996 560

Förutbetalda kostnader och upplupna Not 9 151 067 106 533

intäkter

Summa kortfristiga fordringar 3 835 778 4 103 093**KASSA OCH BANK**

Kassa och bank 33 051 33 051

Summa kassa och bank 33 051 33 051**SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****3 868 829****4 136 143****SUMMA TILLGÅNGAR****81 114 195****82 053 925**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 270 000	57 270 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 045 465	1 823 465
Summa bundet eget kapital		59 315 465	59 093 465
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-503 567	-94 664
Årets resultat		-636 657	-186 903
Summa ansamlad förlust		-1 140 224	-281 567
SUMMA EGET KAPITAL		58 175 241	58 811 898
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	15 180 105	22 783 992
Summa långfristiga skulder		15 180 105	22 783 992
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 603 887	0
Leverantörsskulder		64 487	213 800
Skatteskulder		4 884	3 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	85 591	240 671
Summa kortfristiga skulder		7 758 849	458 035
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 114 195	82 053 925

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnad	100 år	100 år
Fjärrvärmecentral DUC	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 593 248	2 377 144
Årsavgiftsbortfall	-432 208	-216 104
Hyror förråd	12 000	12 000
Öresutjämnin	0	0
	2 173 040	2 173 040

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	32 928	32 220
	Fastighetsskötsel beställning	2 619	10 918
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	41 267	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 399	68 560
	Snöröjning/sandning	8 138	1 525
	Städning entreprenad	50 798	48 428
	Städning enligt beställning	17 922	0
	Mattvätt/Hyrmattor	19 607	19 608
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	2 438
	Hissbesiktning	10 888	5 378
	Myndighetstillsyn	7 750	0
	Gård	0	2 800
	Serviceavtal	26 750	7 350
	Förbrukningsmateriel	6 615	25 214
	Teleport/hissanläggning	6 976	0
		246 657	224 439
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	320	0
	Lokaler	0	56
	Entré/trapphus	0	1 236
	VVS	8 886	0
	Ventilation	87 419	1 219
	Elinstallationer	14 169	0
	Bredband	2 156	0
	Hiss	31 791	53 933
	Tak	94 875	0
	Fönster	3 400	0
	Balkonger/altaner	39 883	2 154
	Vattenskada	15 513	12 799
		298 412	71 397
	Taxebundna kostnader		
	El	41 372	41 144
	Värme	343 746	322 607
	Vatten	155 590	150 741
	Sophämtning/renhållning	84 142	78 706
		624 850	593 198
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	60 148	57 284
	Samfällighetsavgift	246 466	109 493
	Kabel-TV	27 099	26 638
	Bredband	52 800	54 859
		386 513	248 274
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	64 196	62 876
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 620 628	1 200 184

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	4 064	1 838
	Tele- och datakommunikation	281	1 503
	Revisionsarvode extern revisor	18 250	18 125
	Föreningskostnader	6 994	3 038
	Styrelseomkostnader	1 795	1 153
	Fritids- och trivselkostnader	2 240	901
	Förvaltningsarvode	84 068	82 272
	Administration	1 593	1 475
	Konsultarvode	99 331	41 125
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 670	5 620
		224 285	157 050
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	71 400	56 760
	Sociala kostnader	22 432	17 832
		93 832	74 592
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	664 650	664 650
	Förbättringar	7 766	15 532
		672 416	680 182
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	83 755 317	83 755 317
	Utgående anskaffningsvärde	83 755 317	83 755 317
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 837 535	-5 157 353
	Årets avskrivningar enligt plan	-672 416	-680 182
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 509 951	-5 837 535
	Planenligt restvärde vid årets slut	77 245 366	77 917 782
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 300 000	20 300 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	48 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
		74 000 000	74 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	74 000 000	74 000 000
		74 000 000	74 000 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31		
	Skattekonto	70 342	7 466		
	Klientmedel hos SBC	2 561 172	3 989 094		
	Fordringar	2 744	0		
	Räntekonto hos SBC	1 050 453	0		
		3 684 711	3 996 560		
Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31		
	Samfällighetsavgift	151 067	106 533		
		151 067	106 533		
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31		
	Vid årets början	1 823 465	1 811 903		
	Reservering enligt stadgar	222 000	222 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-210 438		
	Vid årets slut	2 045 465	1 823 465		
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2021-12-31	2020-12-31	Villkors- ändringsdag	
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
	Nordea	0,790 %	7 603 887	7 603 887	2022-07-20
	Nordea	0,940 %	7 650 201	7 650 201	2023-04-19
	Nordea	0,890 %	7 529 904	7 529 904	2024-08-19
	Summa skulder till kreditinstitut		22 783 992	22 783 992	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 603 887	0	
			15 180 105	22 783 992	
Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31		
	Fastighetsinteckningar	26 330 000	26 330 000		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 783 992 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Vatten	44 247	0
	Ränta	30 044	30 044
	Avgifter och hyror	11 300	210 627
	Upplupna kostnader	0	0
		85 591	240 671

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen planerar att utföra de underhållsarbeten som inte utförts under 2020-2021 under det kommande året.

Styrelsens underskrifter

NACKA den / 2022

Madelene Krantz
Ordförande

Christoffer From
Ledamot

Ivan Radovic
Ledamot

Oskar Sandström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Adnin Ali
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Solventilen , org.nr. 769609-8065

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solventilen för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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 Solventilen för räkenskapsåret 2021 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 593 000	2 593 248	2 593 000
Årsavgifter - bortfall	0	-432 208	0
Hyror förråd	12 000	12 000	12 000
Öresutjämning	0	0	0
	2 605 000	2 173 040	2 605 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-34 000	-32 928	-33 000
Fastighetsskötsel beställning	-11 000	-2 619	-8 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-41 267	-53 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-36 000	-14 399	-14 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-8 138	-10 000
Städning entreprenad	-51 000	-50 798	-50 000
Städning enligt beställning	0	-17 922	0
Mattvätt/Hyrmattor	-21 000	-19 607	-21 000
Hissbesiktning	-6 000	-10 888	-6 000
Myndighetstillsyn	0	-7 750	0
Gård	-2 000	0	-1 000
Serviceavtal	-8 000	-26 750	-8 000
Förbrukningsmateriel	-22 000	-6 615	-14 000
Teleport/hissanläggning	0	-6 976	0
	-201 000	-246 657	-218 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-75 000	-320	-108 000
VVS	0	-8 886	0
Ventilation	0	-87 419	0
Elinstallationer	0	-14 169	0
Bredband	0	-2 156	0
Hiss	0	-31 791	0
Tak	0	-94 875	0
Fönster	0	-3 400	0
Balkonger/altaner	0	-39 883	0
Vattenskada	0	-15 513	0
	-75 000	-298 412	-108 000
Taxebundna kostnader			
El	-43 000	-41 372	-47 000
Värme	-336 000	-343 746	-340 000
Vatten	-151 000	-155 590	-107 000
Sophämtning/renhållning	-82 000	-84 142	-79 000
	-612 000	-624 850	-573 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-62 000	-60 148	-58 000
Samfällighetsavgift	-250 000	-246 466	-295 000
Kabel-TV	-28 000	-27 099	-28 000
Bredband	-58 000	-52 800	-60 000
	-398 000	-386 513	-441 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-61 000	-64 196	-61 000
	-61 000	-64 196	-61 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-4 064	-2 000
Tele- och datakommunikation	-2 000	-281	-6 000
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-18 250	-18 000
Föreningskostnader	-4 000	-6 994	-17 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-1 795	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-2 240	-1 000
Förvaltningsarvode	-87 000	-84 068	-86 000
Administration	-3 000	-1 593	-3 000
Konsultarvode	0	-99 331	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 670	-6 000
	-126 000	-224 285	-141 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-54 000	-71 400	-54 000
Arbetsgivaravgifter	-18 000	-22 432	-18 000
	-72 000	-93 832	-72 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-665 000	-664 650	-663 000
Förbättringar	0	-7 766	-16 000
Förlust avyttring byggnad/mark	0	0	0
	-665 000	-672 416	-679 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 210 000	-2 611 161	-2 293 000
RÖRELSERESULTAT	395 000	-438 121	312 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	453	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	11	0
Låneräntor	-250 000	-199 000	-432 000
	-250 000	-198 536	-432 000
RESULTAT	145 000	-636 657	-120 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se