

Årsredovisning
för
Brf Solvådersbyn

769607-6186

Räkenskapsåret

2022

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Grundfakta om verksamheten

Brf Solvådersbyn registrerades hos PRV 12 oktober 2001 och de senaste stadgar antogs 1 september 2020,. Föreningens ekonomiska plan antogs den 31 oktober 2003.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av PRIMÄR fastighetsförvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen Solvådersbyn består av 125 bostäder, 116 upplåts med bostadsrätt. Föreningen äger även 9 hyresrättslägenheter som ligger insprängda i området. Två (Biskopsgården 61:110-111) fastigheter som ägs av föreningen och förvaltas som hyresrätter, hyrs ut som tre handikappbostäder. Föreningen äger även ett utrymme med adress Solvådersbyn 50, som disponeras som föreningslokal. Föreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Göteborgs kommun.

Fastigheter

Samtliga fastigheter uppfördes på platsen under 1996 och består av 125 småhusenheter/parhus i tre storlekar med tillhörande tomt.

Bostadsrättsföreningen äger följande fastigheter: Biskopsgården 61:14-61:59, 61:61-61:131, 103:3-103:8. Total yta BOA är 12 595 kvm.

Fastigheterna är försäkrade genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Försäkringen omfattar fullvärde.

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Styrelsen

Ordinarie årsstämman hölls den 15 juni 2022.

Styrelse:

Dag Ståhl	Ledamot	
Esbjörn Rundberg	Ledamot	
Monica Backström	Ledamot	Avled 2022-07-27
Leon Moosman	Ledamot	
Albert Dahlin	Ledamot	
Linus Gabrielsson	Suppleant	
Andreas Piechal	Suppleant	
Ulrika Magnusson	Suppleant	

Vid årsstämman 2023 löper mandattiden ut för följande personer: Albert Dahlin, Esbjörn Rundberg, Linus Gabrielsson, Andreas Piechal och Ulrika Magnusson

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Till ledamöter i valberedningen valdes Sandra Alexandersson och Jessica Wolcher med Sandra Alexandersson som sammankallande, alla på ett år.

Revisor

Lars Appelgren
Vald på 1 år.

Auktoriserad revisor, Revisorsgruppen i Göteborg AB

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Underhåll och underhållsplan

Föreningens underhållsplan för perioden 2022-2025:

<u>Planerat underhåll</u>	<u>År</u>		<u>Uppskattad kostnad</u>
Byte av varmvattenberedare	2024	Planerat	4 900 000

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning

PRIMÄR fastighetsförvaltning AB
AM Måleri och fastighetsservice tillsammans med styrelsen

Föreningens ekonomi

Omskriving av lånen till fast ränta 0,55% (2år) resp. 0,79% (3år).

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Anordnat 2 städdagar med containrar och grillning.

Lyft av ett hus som sjunkit, kostnad 100 705kr.

2022-04-01 ingick föreningen i gruppavtal för bredband.
Laddstolpar är installerade 2022-03-01.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	177
Antal tillkommande medlemmar	11
Antal avgående medlemmar	13
Antal medlemmar vid årets slut	175

Under verksamhetsåret har 10 lägenhetsöverlåtelser ägt rum. Föreningen ägde 9 hyresrättslägenheter vid årets slut.

Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften av pantsättaren.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	8 455	8 131	7 952	7 844
Resultat efter finansiella poster	2 126	1 294	-8 811	-4 283
Balansomslutning	87 871	87 286	87 166	93 017
Soliditet (%)	36,5	37,7	36,3	43,5

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 229 295	9 892 435	932 000	-20 412 371	1 294 396	32 935 755
Avs. fond enl underhållsplan			932 000	-932 000		0
Ianspråkt. fond enl. f.g års stämmobeslut			-494 119	494 119		0
Balanseras i ny räkning				1 294 396	-1 294 396	0
Årets resultat					2 125 914	2 125 914
Belopp vid årets utgång	41 229 295	9 892 435	1 369 881	-19 555 856	2 125 914	35 061 669

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-19 555 856
årets vinst	2 125 914
	-17 429 942

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 500 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll, enl.stämmobeslut	-584 284
i ny räkning överföres	-19 345 658
	-17 429 942

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 393 250	8 064 968
Övriga rörelseintäkter		61 385	66 415
Summa rörelseintäkter		8 454 635	8 131 383
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-4 467 828	-4 613 522
Övriga externa kostnader	4	-303 959	-262 864
Personalkostnader	5	-163 903	-189 755
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 028 324	-1 020 188
Summa rörelsekostnader		-5 964 014	-6 086 329
Rörelseresultat		2 490 621	2 045 054
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67	202
Räntekostnader och liknande resultatposter		-364 774	-750 859
Summa finansiella poster		-364 707	-750 657
Resultat efter finansiella poster		2 125 914	1 294 397
Resultat före skatt		2 125 914	1 294 397
Årets resultat		2 125 914	1 294 397

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	82 291 084	83 311 269
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	73 238	0
Summa materiella anläggningstillgångar		82 364 322	83 311 269
Summa anläggningstillgångar		82 364 322	83 311 269
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		395	386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		499 639	478 672
Summa kortfristiga fordringar		500 034	479 058
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 006 467	3 495 754
Summa kassa och bank		5 006 467	3 495 754
Summa omsättningstillgångar		5 506 501	3 974 812
SUMMA TILLGÅNGAR		87 870 823	87 286 081

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 121 730	51 121 730
Fond för yttre underhåll	8	1 369 881	932 000
Summa bundet eget kapital		52 491 611	52 053 730
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 555 856	-20 412 372
Årets resultat		2 125 914	1 294 397
Summa fritt eget kapital		-17 429 942	-19 117 975
Summa eget kapital		35 061 669	32 935 755
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	50 092 763	51 457 763
Summa långfristiga skulder		50 092 763	51 457 763
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		293 042	269 920
Skatteskulder		60 531	80 220
Övriga skulder		1 430 451	1 383 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		932 367	1 159 152
Summa kortfristiga skulder		2 716 391	2 892 563
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 870 823	87 286 081

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Övriga tillgångar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	7 015 834	6 827 815
Hyror lokaler	213 620	209 243
Hyror bostäder	916 256	906 972
Hyror garage och parkeringsplatser	106 000	113 200
Övriga intäkter	5 620	7 738
Intäkter gruppavtal bredband	131 820	0
Intäkter laddstolpar	4 100	0
	8 393 250	8 064 968

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Områdesskötsel	271 320	316 930
Halkbekämpning	151 813	232 738
El	113 316	121 211
Vatten	178 232	222 989
Sophämtning	351 593	356 080
Fastighetsförsäkring	166 577	162 308
Kabel-TV	330 141	195 526
Tomträttsavgälder	923 436	923 096
Reparationer	223 164	386 397
Underhåll	584 284	494 119
Fastighetsskatt	1 056 977	1 056 976
Fastighetsskötsel	115 927	145 153
Laddstolpar	1 049	0
	4 467 829	4 613 523

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvode	182 276	178 352
Revisionsarvode	44 963	30 000
Telefon, porto o kopiering	17 738	21 114
Övriga förvaltningskostnader	54 237	28 992
Trycksaker	4 745	4 406
	303 959	262 864

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal. Kostnaderna avser arvoden till styrelsen i enlighet med beslut på stämma.

	2022	2021
Arvoden till styrelsen	129 938	149 178
Sociala avgifter	33 965	40 577
Summa	163 903	189 755

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 018 605	102 018 605
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 018 605	102 018 605
Ingående avskrivningar	-18 707 336	-17 687 149
Årets avskrivningar	-1 020 185	-1 020 187
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 727 521	-18 707 336
Utgående redovisat värde	82 291 084	83 311 269

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 472 741	2 472 741
Inköp	81 375	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 554 116	2 472 741
Ingående avskrivningar	-2 472 741	-2 472 741
Årets avskrivningar	-8 137	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 480 878	-2 472 741
Utgående redovisat värde	73 238	0

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets ingång	932 000	1 066 362
Avsättning enligt underhållsplan	932 000	932 000
Ianspråktagande f.g. års åtgärder, enl.stämmobeslut	-494 119	-1 066 362
	1 369 881	932 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Låneinstitut					
Danske bank nytt lån	0,79	2024-12-31	30 000 000		28 635 000
Danske bank nytt lån	0,55	2023-12-31	22 822 763		22 822 763
Årets amortering				-1 365 000	
Avgår nästa års amortering					-1 365 000
			52 822 763	-1 365 000	50 092 763
Planenlig amortering 2-5 år ca					-5 460 000

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som en kortfristig skuld även om finansieringen av fastigheten är långsiktig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning (uttagna) Datapantbrev	92 585 000	92 585 000
	92 585 000	92 585 000

Göteborg 2023 - 05 - 14



Dag Ståhl
Ledamot



Esbjörn Rundberg
Ledamot



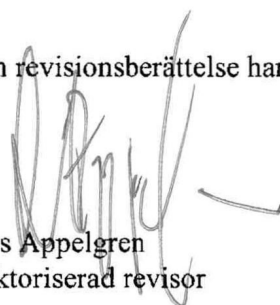
Leon Moosman
Ledamot



Albert Dahlin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

2023 05 15



Lars Appelgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solvådersbyn

Org.nr 769607-6186

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solvådersbyn för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Solvådersbyns finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Solvådersbyn enligt god revisions sed 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 lämpligt, 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 revisions sed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solvådersbyn för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Solvådersbyn 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg

Lars Appelgren
Auktoriserad revisor