



# **ÅRSREDOVISNING**

## **2022**

### **Brf Solgårdsterrassen 2**



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Solgårdsterrassen 2 med säte i Stenungsund org.nr. 769636-8765 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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-06-21.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stenungsund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenung 2:306	2018-10-12	2021

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-11-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
30	Lägenheter	2470

#### Totalt 30 objekt

**2470**

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 14 st 3 rok, 6 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stenungsund Stenung GA:29	G:A	717921-2225	30 / 129	Parkeringsgarage med infart, Elförsörjning och laddstationer.
Stenungsund Stenung GA:30	G:A	717921-2225	30 / 129	Innergård, Anläggningar för avfallshantering, Elförsörjning, Vatten- och avloppsförsörjning samt lekplats
Stenungsund Stenung GA:31	G:A	717921-2225	864 / 5100	Väg

#### Totalt 3 objekt

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars Petersson	Ordförande	2022-12-22
Karin Allén	Ledamot	2022-06-09
Erland Astorsson	Ledamot	2022-07-07
Britt Myrbäck	Ledamot	2022-07-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Petersson, Karin Allén, Erland Astorsson & Britt Myrbäck.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Karin Allén, Erland Astorsson, Britt Myrbäck, Lars Petersson.

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

Revisorer har varit: Laila Pedersen på BoRevision i Sverige AB vald av föreningen, samt revisorn utser själv revisorssuppleant.

Valberedning har varit: Ingen vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15. På stämman deltog 28 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.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2021-11-15.

### MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	279	12	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 872	13 026	0	0	0
Räntekänslighet, %	17	202	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	146	11	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	343	37	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	773	64	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	826	67	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 952	159	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-226	-46	0	0	0
Soliditet, %	77	77	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 2 470 kvm) följer enligt nedan:

2022	2021	2020	2019	2018
688	-	-	-	-

**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
136	-	-	-	-

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	94 850 000	0	0	94 850 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	12 000 000	0	0	12 000 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	10 300	0	10 300	20 600
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>106 860 300</b>	<b>0</b>	<b>10 300</b>	<b>106 870 600</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-10 300	-45 620	-10 300	-66 220
Årets resultat, kr	-45 620	45 620	-226 387	-226 387
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-55 920</b>	<b>0</b>	<b>-236 687</b>	<b>-292 607</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>106 804 380</b>	<b>0</b>	<b>-226 387</b>	<b>106 577 993</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 10 300 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

**RESULTATDISPOSITION**

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

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-55 920
Årets resultat, kr	-226 387
Reservation till underhållsfond, kr	-10 300
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-292 607</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-292 607</b>

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

		<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 951 729	159 087
Övriga rörelseintäkter	Not 2	88 473	6 888
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 040 202</b>	<b>165 975</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 3	-780 081	-48 226
Övriga driftkostnader	Not 4	-70 608	-43 801
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 400	0
Personalkostnader	Not 6	-31 738	0
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-914 600	-75 500
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 800 427</b>	<b>-167 527</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>239 775</b>	<b>-1 552</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	207	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-466 369	-44 068
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-466 162</b>	<b>-44 068</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>-226 387</b>	<b>-45 620</b>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 137 934 900	138 849 500
Inventarier	Not 12 0	0
	<u>137 934 900</u>	<u>138 849 500</u>
Summa anläggningstillgångar	<b>137 934 900</b>	<b>138 849 500</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 13 19	3 523
Övriga fordringar	Not 14 777 022	410 137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15 106 643	26 118
	<u>883 684</u>	<u>439 778</u>
Kassa och bank	188 327	191 321
Summa omsättningstillgångar	<b>1 072 011</b>	<b>631 099</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>139 006 911</b>	<b>139 480 599</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	94 850 000	94 850 000
Upplåtelseavgifter	12 000 000	12 000 000
Underhållsfond	20 600	10 300
	<u>106 870 600</u>	<u>106 860 300</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-66 220	-10 300
Årets resultat	-226 387	-45 620
	<u>-292 607</u>	<u>-55 920</u>
Summa eget kapital	<b>106 577 993</b>	<b>106 804 380</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 24 997 400	31 793 248
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	6 795 848	381 752
Leverantörsskulder	87 088	0
Skatteskulder	141 917	140 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 406 665	361 219
	<u>7 431 518</u>	<u>882 971</u>
Summa skulder	<b>32 428 918</b>	<b>32 676 219</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>139 006 911</b>	<b>139 480 599</b>



**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
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, drift	1 699 044	141 587
Årsavgifter, kapital	209 040	17 500
Hyror	2 800	0
Elintäkter	20 289	0
Vattenintäkter	20 556	0
	<b>1 951 729</b>	<b>159 087</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter*	<b>88 473</b>	<b>6 888</b>
*Fördelning garage 2022 Solgårdsterrassen SFF	88 473	6 888
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokavård	117 238	8 124
Reparationer	129 504	0
El	138 326	8 076
Uppvärmning	148 002	17 518
Vatten	74 272	430
Sophämtning	28 083	8 988
Försäkringar	22 335	1 288
Kabel-TV	61 614	0
Förvaltningsarvoden	60 708	3 802
	<b>780 081</b>	<b>48 226</b>
<b>Not Övriga driftkostnader</b>		
Lokalhyra	4 538	0
Telekommunikation	0	339
Datakommunikation	2 512	0
Postbefordran	7 792	649
Revisionsarvode	22 500	22 500
Konsultkostnader	33 266	20 313
	<b>70 608</b>	<b>43 801</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Övriga externa kostnader	3 400	0
	<b>3 400</b>	<b>0</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	24 150	0
Sociala kostnader	7 588	0
	<b>31 738</b>	<b>0</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	914 600	75 500
	<b>914 600</b>	<b>75 500</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	142	0
Övriga ränteintäkter	65	0
	<b>207</b>	<b>0</b>

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	450 746	44 068
Räntekostnader kortfristiga skulder	1 917	0
Övriga finansiella kostnader	13 706	0
	<b>466 369</b>	<b>44 068</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>-226 387</b>	<b>-45 620</b>
Avsättning till underhållsfond	-10 300	-10 300
Disposition ur underhållsfond	0	0
Resultat efter underhållspåverkan	-236 687	-55 920
<b>Varav hänförlighet till andel kapital</b>		
Årsavgifter kapital	209 040	17 500
Räntekostnader och finansiella kostnader	-87 971	-8 633
Amortering	-120 000	0
Överskott (+), underskott (-)	1 069	8 867
Ingående kapitalresultat	8 867	0
Årets kapitalresultat	1 069	8 867
Extra amortering	0	0
Utgående kapitalresultat	9 936	8 867
<b>Varav hänförligt till andel drift</b>		
Intäkter	1 831 369	148 475
Kostnader	-1 800 427	-167 527
Räntekostnader gemensamma lån	-378 398	-35 435
Amortering	-261 752	-261 752
Nettoavsättning/disposition underhållsfond	-10 300	-10 300
Överskott (+), underskott (-)	-619 508	-64 787
Avgår avskrivningar	914 600	75 500
	295 092	10 713

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	108 825 000	0
Årets investeringar	0	108 825 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 825 000	108 825 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-75 500	0
Årets avskrivningar	-914 600	-75 500
Utgående avskrivningar	-990 100	-75 500
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>107 834 900</b>	<b>108 749 500</b>
<b>Markanläggningar</b>		
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>30 100 000</b>	<b>30 100 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>137 934 900</b>	<b>138 849 500</b>
Taxeringsvärde för Stenung 2:306		
Byggnad - bostäder	42 000 000	29 000 000
	42 000 000	29 000 000
Mark - bostäder	6 000 000	6 000 000
	6 000 000	6 000 000
Taxeringsvärde totalt	48 000 000	35 000 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	35 815 000	35 815 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Kundfordringar</b>		
Hyses och avgiftsfordringar	19	3 523
	<b>19</b>	<b>3 523</b>
<b>Not 14 Övriga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	636 880	369 087
Skattekonto	140 142	0
Övrigt	0	41 050
	<b>777 022</b>	<b>410 137</b>
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	18 170	19 230
Upplupna intäkter	88 473	6 888
	<b>106 643</b>	<b>26 118</b>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Solgårdsterrassen 2, org.nr. 769636-8765

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solgårdsterrassen 2 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 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. 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 2 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 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 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 revisionsssed 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 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 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.

Stenungsund

Digitalt signerad av

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Solgårdsterrassen 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LARS PETERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 09:01:22



**BRITT MYRBÄCK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-24 kl. 08:05:30



**KARIN ALLÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 16:23:41



**ERLAND ASTORSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-22 kl. 07:54:54



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-02-24 kl. 10:05:48



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Solgårdsterrassen 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LAILA PEDERSEN**

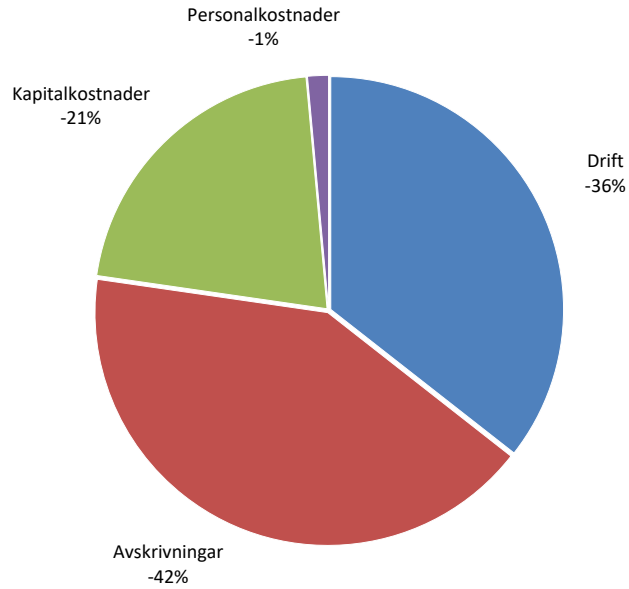
**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-02-24 kl. 10:06:57

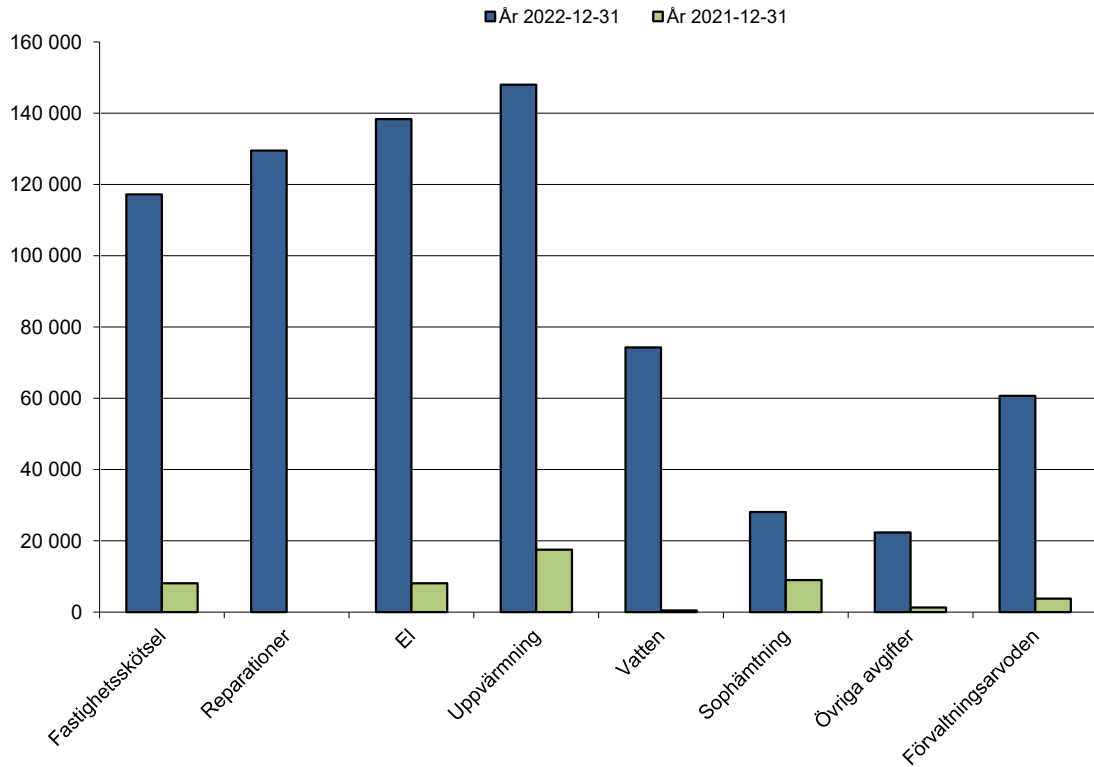




# Totala kostnader



# 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 stadgarna 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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

Stadgarna 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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 står något i årsredovisningen.