



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Solbacken i Växjö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solbacken i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769633-2993 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 bildades 2018. Föreningens gällande stadgar registrerades 2017-07-12.

Föreningen äger och förvaltar

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Haglet 1		0 år		2018

Totalt 1 objekt

Föreningen äger och förvaltar fastigheten ovan i Växjö kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
23	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2415
28	p-platser	0
Totalt 51 objekt		2415

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jonas Lindström	Ordförande	2022-08-01	
Jonna Elmgren	Ordförande	2021-05-28	2022-08-01
Ulrika Kvist	Ledamot	2020-10-06	2022-08-01
Jennie Hermansson	Ledamot	2022-08-01	
Åsa Engström	Ledamot	2022-08-01	
Martin Johansson	Ledamot	2020-10-06	2022-08-01
Sanna Elmersson	Ledamot	2021-05-28	
Anton Petersson	Ledamot	2020-10-06	2022-08-01
Martina Sundin	Ledamot	2020-10-06	
Tim Olofsson	Ledamot	2022-08-01	
Marcus Lindfors	Ledamot	2022-08-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sanna Elmersson och Martina Sundin.

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ulrika Kvist (till 2022-08-01), Martin Johansson (till 2022-08-01), Jonna Elmgren (till 2022-08-01), Anton Petersson (till 2022-08-01), Tim Olofsson, Marcus Lindfors.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Helena Fälton Björkman från Advice Revision AB vald av föreningen.

Valberedning har varit: Sophie Svensson (sammankallande) och Roy Bengtsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog elva medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Tvåårsbesiktning genomfördes i november 2020 av M&R Byggkoordinator AB.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Spindelsanering

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

Årtal	Ändamål
2023	Femårsbesiktning OBOS/Kärnhem
2025	OVK besiktning, ventilationsrengöring. Beroende på resultatet så planerar vi eventuellt att uppdatera ventilationsaggregaten
2028	Ommålning av fasader

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	279	270	282	305	30
Skuldsättning, kr/kvm	11 443	11 564	11 684	11 804	11 924
Räntekänslighet, %	21	21	21	21	0
Energikostnad, kr/kvm	43	53	32	43	2
Driftskostnad, kr/kvm	131	138	123	121	7
Årsavgifter, kr/kvm	549	553	553	553	553
Totala intäkter, kr/kvm	624	649	629	628	51
Nettoomsättning, tkr	1 506	1 568	1 518	1 516	124
Resultat efter finansiella poster, tkr	172	150	180	133	73
Soliditet, %	64	64	63	63	63

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	49 004 000	0	0	49 004 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	125 000	0	127 000	252 000
S:a bundet eget kapital, kr	49 129 000	0	127 000	49 256 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	260 695	150 091	-127 000	283 785
Årets resultat, kr	150 091	-150 091	172 213	172 213
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	410 786	0	45 213	455 998
S:a eget kapital, kr	49 539 786	0	172 213	49 711 998

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 127 000 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	283 785
Årets resultat, kr	172 213
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	455 998

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-350 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	105 998

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 505 864	1 568 150
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 505 864	1 568 150
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-315 903	-334 268
Övriga externa kostnader	Not 4	-77 509	-105 095
Personalkostnader	Not 5	-64 081	-98 540
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-501 655	-501 655
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-959 148	-1 039 557
RÖRELSERESULTAT		546 716	528 593
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-374 503	-378 502
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-374 503	-378 502
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		172 213	150 091
ÅRETS RESULTAT		172 213	150 091

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	75 692 035	76 193 690
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>75 692 035</u>	<u>76 193 690</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>75 692 035</u>	<u>76 193 690</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 8	1 880 181	1 503 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	32 733	37 039
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 912 914</u>	<u>1 540 843</u>
Kassa och bank	Not 10	6 210	6 231
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>6 210</u>	<u>6 231</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 919 123</u>	<u>1 547 074</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>77 611 158</u>	<u>77 740 764</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 004 000	49 004 000
Fond för yttre underhåll		252 000	125 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>49 256 000</u>	<u>49 129 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		283 785	260 695
Årets resultat		172 213	150 091
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>455 998</u>	<u>410 785</u>
Summa eget kapital		<u>49 711 998</u>	<u>49 539 785</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	<u>19 198 000</u>	<u>27 636 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>19 198 000</u>	<u>27 636 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	8 438 000	290 000
Leverantörsskulder		40 947	42 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	<u>222 213</u>	<u>232 577</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>8 701 160</u>	<u>564 979</u>
Summa skulder		<u>27 899 160</u>	<u>28 200 979</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>77 611 158</u>	<u>77 740 764</u>

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Föreningsstämman är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 325 500	1 330 320
Hysesintäkt garage och bilplatser	114 000	123 250
Konsumtionsavgift vatten	53 223	92 157
Konsumtionsavgift el	10 000	11 000
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 140	11 424
Övriga primära intäkter och ersättningar	1	-1
	<u>1 505 864</u>	<u>1 568 150</u>
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-881	-1 750
El	-32 391	-18 986
Vatten	-70 571	-108 514
Renhållning	-56 623	-49 318
TV, bredband, iptelefoni	-34 500	-34 500
Serviceavtal	-18 688	-22 426
Förvaltningskostnader	-67 564	-65 633
Försäkringar	-32 427	-30 900
Övriga driftskostnader	-2 259	-2 241
	<u>-315 903</u>	<u>-334 268</u>
Specifikation till periodiskt underhåll		
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 225	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-48 202	-70 546
Kostnader överlåtelse och panter	-3 139	-11 418
Föreningsverksamhet	-1 971	-2 683
Kontorsutrustning och -material	0	-49
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-281	-514
Förbrukningsinventarier	0	-1 690
Samfällighets- och gemensamanläggning	0	-3 196
Stämma och styrelse	-11 690	-3 750
	<u>-77 509</u>	<u>-105 095</u>
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-48 000	-75 100
Sociala avgifter	-15 081	-23 440
Utbildning	-1 000	0
	<u>-64 081</u>	<u>-98 540</u>
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-501 655	-501 655
	<u>-501 655</u>	<u>-501 655</u>

	2022-12-31	2021-12-31			
Not 7 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	60 300 000	60 300 000			
Ingående anskaffningsvärde mark	17 500 000	17 500 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 800 000	77 800 000			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-1 606 310	-1 104 655			
Årets avskrivningar byggnader	-501 655	-501 655			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 107 965	-1 606 310			
Utgående redovisat värde	75 692 035	76 193 690			
Redovisade värden byggnader	58 192 035	58 693 690			
Redovisade värden mark	17 500 000	17 500 000			
Fastighetsbeteckning:	Haglet 1				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2018	38 000 000	7 200 000	45 200 000	18 244 000
		38 000 000	7 200 000	45 200 000	18 244 000
Ställda säkerheter				2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning				28 796 000	28 796 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				28 796 000	28 796 000
Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Avräkning HSB	1 880 181	1 503 804			
	1 880 181	1 503 804			
Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	10 978	10 471			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	8 625	8 625			
Upplupen intäkt el, värme, vatten	13 130	16 991			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	952			
	32 733	37 039			
Not 10 KASSA OCH BANK					
Swedbank	6 210	6 231			
	6 210	6 231			

2022-12-31

2021-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	1,69%	2023-11-24	8 438 000	290 000
Swedbank Hypotek AB	1,36%	2026-11-25	9 599 000	0
Swedbank Hypotek AB	1,02%	2025-11-25	9 599 000	0
			27 636 000	290 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				19 198 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				8 438 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				8 438 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,34%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 160 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				26 186 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	28 200	27 800
Upplupna sociala avgifter	8 860	8 735
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	7 921	15 760
Upplupna räntekostnader	22 130	43 928
Upplupen revision	11 850	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	138 377	120 166
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 875	5 188
	222 213	232 577

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jonas Lindström

Jennie Hermansson

Marcus Lindfors

Martina Sundin

Sanna Elmersson

Tim Olofsson

Åsa Engström

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor
Advice Revision i Växjö AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solbacken i Växjö, org. nr 769633-2993

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solbacken i Växjö för år 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 för föreningen.

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 revisionssed 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. De 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 en del av revisionen 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 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 Bostadsrättsföreningen Solbacken i Växjö för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed 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 mitt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning inefattar 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 förlöpande 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.

Växjö den dag som min elektroniska underskrift

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Solbacken i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JONAS LINDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 12:48:55



ÅSA ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 19:37:51



MARCUS LINDFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 21:06:18



SANNA ELMERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 09:31:04



JENNIE HERMANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 10:08:56



MARTINA SUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 09:25:49



TIM OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 16:09:52



HELENA FÄLTON BJÖRKMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 07:25:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Solbacken i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HELENA FÄLTON BJÖRKMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 07:25:17



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

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 star något i årsredovisningen.