



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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Solna Kilen 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 2004-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-10-06 och nuvarande stadgar registrerades 2004-02-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

Styrelsen

Alexander Lång	Ordförande
Martin Nordström	Ledamot
Yvonne Setfors	Ledamot

Tommy Nilsson	Suppleant
Sened Teame	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mats Lehtipalo	Ordinarie Extern	Adeco Revisorer
----------------	------------------	-----------------

Valberedning

Tommy Nilsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kilen 7	2004	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme, vattenburen värme.

Byggnadsår och ytor

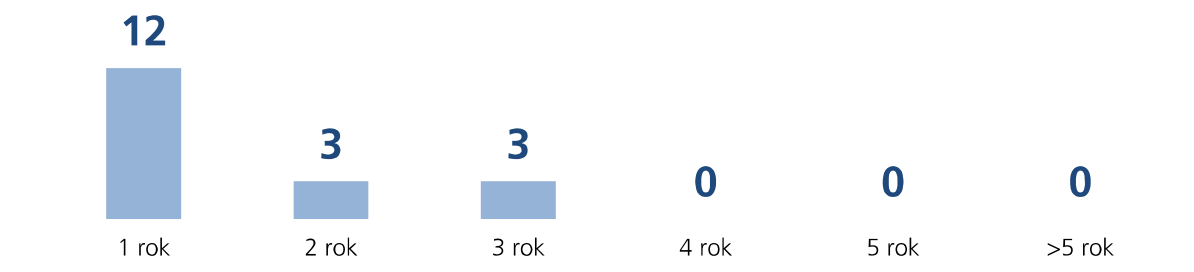
Fastigheten bebyggdes 1933 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1933.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 085 m², varav 867 m² utgör boyta och 218 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fsg. av pooler	148 m ²	2024-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Uteplats	2021	Uppbyggnad gemensam uteplats
Belysning utomhus	2020	
Snörasskydd	2017	Uppsättning av snörasskydd
Torktumlare	2016	Inköp av torktumlare
Torkskåp	2015	Inköp av torkskåp
Belysning trappuppgång	2015	Installation av rörelsedetektorer för belysningen i trappuppgången
OVK Kontroll	2014	
Brandskyddskontroll	2014	Brandskyddskontroll av öppna spisar
Stamspolning	2013	Komplett stamspolning
Balkong	2012	En ny balkong lgh 2208
Fasadreovering	2009	
Rörstambyte	2006	Fr.o.m. Jan. - Juni
Elstambyte	2006	Fr.o.m. Jan. - Juni

Planerat underhåll	År
Ytterdörr	2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Alexandras städdags 800303-2524

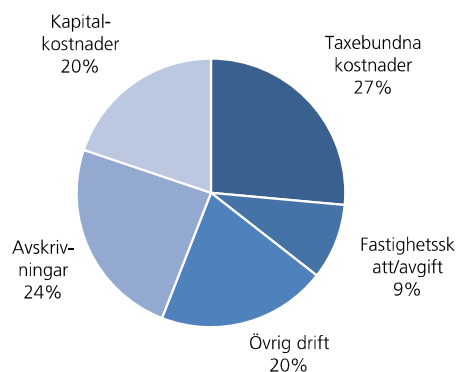
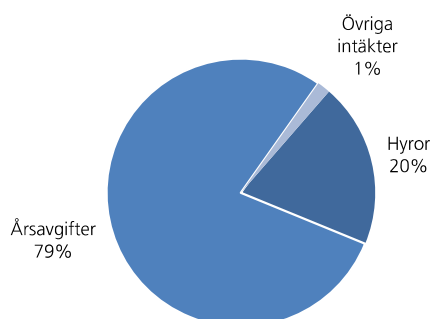
Föreningens ekonomi

Inga större förändringar har skett med hänsyn till det ekonomiska läget vi har i landet.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	922 936	953 245
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	771 722	806 253
Finansiella intäkter	3 417	216
Ökning av kortfristiga skulder	43 650	0
	818 788	806 469
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	419 283	474 968
Finansiella kostnader	148 676	123 232
Ökning av kortfristiga fordringar	1 347	29 009
Minskning av långfristiga skulder	201 886	194 124
Minskning av kortfristiga skulder	0	15 445
	771 192	836 778
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	970 533	922 936
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	47 597	-30 309

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	700	758	778	778
Hyror/m ² hyresrättsyta	590	574	573	563
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 087	10 320	10 544	10 768
Elkostnad/m ² totalyta	26	18	17	19
Värmekostnad/m ² totalyta	117	116	108	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	16	16	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	137	114	128	119
Soliditet (%)	54	53	52	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	25	26	168	135
Nettoomsättning (tkr)	765	806	820	815

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 867 m² bostäder och 218 m² lokaler.

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	11 500 000	0	0	11 500 000
Upplåtelseavgifter	6 429	0	0	6 429
Fond för yttre underhåll	557 060	85 011	-111 526	583 575
S:a bundet eget kapital	12 063 489	85 011	-111 526	12 090 004
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 871 265	-85 011	137 363	-1 923 617
Årets resultat	24 749	24 749	-25 837	25 837
S:a fritt eget kapital	-1 846 517	-60 262	111 526	-1 897 780
S:a eget kapital	10 216 972	24 749	0	10 192 224

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	24 749
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 786 255
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-85 011
summa balanserat resultat	-1 846 517

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 846 517
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	764 957	805 637
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 765	616
Summa rörelseintäkter		771 722	806 253

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-324 078	-392 914
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 205	-82 055
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-182 432	-182 432
Summa rörelsekostnader		-601 714	-657 400

RÖRELSERESULTAT**170 007** **148 853****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 417	216
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 676	-123 232
Summa finansiella poster		-145 259	-123 016

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**24 749** **25 837****ÅRETS RESULTAT****24 749** **25 837**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,12	18 076 981	18 253 488
Inventarier	Not 8	17 281	23 206
Summa materiella anläggningstillgångar	18 094 262	18 276 693	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	18 094 262	18 276 693	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 241	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	955 469	903 064
Summa kortfristiga fordringar	957 710	903 064	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		45 046	50 749
Summa kassa och bank	45 046	50 749	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 002 757	953 813	
SUMMA TILLGÅNGAR	19 097 019	19 230 506	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 506 429	11 506 429
Fond för yttre underhåll	Not 10	557 060	583 575
Summa bundet eget kapital		12 063 489	12 090 004
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 871 265	-1 923 617
Årets resultat		24 749	25 837
Summa fritt eget kapital		-1 846 517	-1 897 780
SUMMA EGET KAPITAL		10 216 972	10 192 224
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 456 272	4 797 957
Summa långfristiga skulder		2 456 272	4 797 957
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 289 539	4 149 740
Leverantörsskulder		17 795	19 760
Skatteskulder		1 325	-28 835
Övriga skulder		6 875	6 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	108 241	93 405
Summa kortfristiga skulder		6 423 775	4 240 326
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 097 019	19 230 506

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).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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	2022	2021
Byggnader	200 år	200 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Stambyte	50 år	50 år
Fasad	50 år	50 år
Inventarier	10 år	10 år
Elanläggning	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	606 750	657 312
Hyror lokaler momspliktiga	128 669	125 151
Hyror parkering	24 000	23 147
Överlåtelse/pantsättning	5 555	0
Öresutjämning	-16	27
	764 957	805 637

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	6 765	616
	6 765	616

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	11 541	9 078
	Sotning	0	1 186
	Myndighetstillsyn	9 759	0
	Gård	0	3 709
	Förbrukningsmateriel	4 486	13 921
		25 786	27 893
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	0	111 526
		0	111 526
	Taxebundna kostnader		
	El	28 721	19 863
	Värme	126 900	125 784
	Vatten	17 796	17 894
	Sophämtning/renhållning	24 693	24 695
		198 111	188 236
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 166	24 454
	Kabel-TV	5 404	5 162
		31 570	29 616
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	68 612	35 642
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	324 078	392 914
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Inkassering avgift/hyra	1 007	490
	Revisionsarvode extern revisor	21 844	18 203
	Föreningskostnader	437	656
	Fritids- och trivselkostnader	587	1 186
	Förvaltningsarvode	55 594	54 459
	Administration	11 156	2 540
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 580	4 520
		95 205	82 055
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	36 455	36 455
	Förbättringar	140 052	140 052
	Inventarier	5 925	5 925
		182 432	182 432

Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 966 859	21 966 859
	Utgående anskaffningsvärde	21 966 859	21 966 859
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 713 371	-3 536 864
	Årets avskrivningar enligt plan	-176 507	-176 507
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 889 878	-3 713 371
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 076 981	18 253 488
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 032 395	7 032 395
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 600 000	9 886 000
	Taxeringsvärde mark	16 800 000	13 200 000
		27 400 000	23 086 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	26 463 000	22 000 000
	Lokaler	937 000	1 086 000
		27 400 000	23 086 000
Not 8	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	59 248	59 248
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	59 248	59 248
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-36 042	-30 118
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 925	-5 925
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-41 967	-36 043
	Redovisat restvärde vid årets slut	17 281	23 205
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	29 983	30 877
	Klientmedel hos SBC	156 918	271 991
	Räntekonto hos SBC	768 569	600 197
		955 469	903 064

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	583 575	514 761
	Reservering enligt stadgar	85 011	68 814
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-111 526	0
	Vid årets slut	557 060	583 575

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,890 %	368 037	431 709	2023-10-30
	Handelsbanken	1,140 %	964 260	967 584	2024-04-30
	Handelsbanken	1,060 %	782 666	782 666	2023-04-30
	Handelsbanken	0,950 %	1 075 386	1 075 386	2023-06-30
	Handelsbanken	3,340 %	1 544 562	1 552 324	Rörligt
	Handelsbanken	1,390 %	699 638	808 778	2026-07-30
	Handelsbanken	1,140 %	907 970	911 102	2024-04-30
	Handelsbanken	3,340 %	1 403 292	1 418 148	Rörligt
	Handelsbanken	3,350 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		8 745 811	8 947 697	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 289 539	-4 149 740	
			2 456 272	4 797 957	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 697 571 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 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 327 000	10 327 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	20 018	12 541
	Avgifter och hyror	88 223	80 864
		108 241	93 405

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Solna den / 2023

Alexander Lång
Ordförande

Martin Nordström
Ledamot

Yvonne Setfors
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Mats Lehtipalo
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Solna Kilen 7

Org.nr. 769610-5225

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Solna Kilen 7 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.

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 upphöra med 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. 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 Solna Kilén 7 för år 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 "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen är försent avgiven varför årsstämman inte har kunnat hållas stadgeenligt.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	606 000	606 750	674 000
Hyror lokaler momspliktiga	128 000	128 669	125 000
Hyror parkering	24 000	24 000	25 000
Överlåtelse/pantsättning	0	5 555	0
Öresutjämning	0	-16	0
Övriga intäkter	0	6 765	0
	758 000	771 722	824 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Städning entreprenad	-10 000	-11 541	-10 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	0
Sotning	-2 000	0	0
Myndighetstillsyn	0	-9 759	0
Gård	-2 000	0	-2 000
Serviceavtal	0	0	-1 200
Förbrukningsmateriel	-5 000	-4 486	-1 000
	-20 000	-25 786	-14 200
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-10 000	0	-15 000
	-10 000	0	-15 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	0	-8 000
	0	0	-8 000
Taxebundna kostnader			
El	-31 000	-28 721	-22 000
Värme	-139 000	-126 900	-122 000
Vatten	-20 000	-17 796	-18 000
Sophämtning/renhållning	-28 000	-24 693	-21 000
	-218 000	-198 111	-183 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-27 000	-26 166	-25 000
Kabel-TV	-6 000	-5 404	-6 000
	-33 000	-31 570	-31 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-34 182	-68 612	-36 000
	-34 182	-68 612	-36 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Inkassering avgift/hyra	0	-1 007	0
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-21 844	-19 000
Föreningskostnader	-1 000	-437	-1 000
Styrelseomkostnader	0	0	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-587	0
Förvaltningsarvode	-60 000	-55 594	-57 000
Administration	-3 000	-11 156	-3 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 580	-5 000
	-92 000	-95 205	-87 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-37 000	-36 455	-37 000
Förbättringar	-141 000	-140 052	-140 000
Markanläggning	0	0	-1 700
Inventarier	-6 000	-5 925	-6 000
	-184 000	-182 432	-184 700

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-591 182	-601 714	-558 900
RÖRELSERESULTAT	166 818	170 007	265 100
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	3 372	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	12	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	33	0
Låneräntor	-260 000	-148 655	-140 000
Övriga räntekostnader	0	-21	0
	-260 000	-145 259	-140 000
RESULTAT	-93 182	24 749	125 100

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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