

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Solklippan 1
716426-3449

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-5 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7-8 |
| Kassaflödesanalys | 9 |
| Tilläggsupplysningar/underskrifter | 10-13 |

41

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solklippan 1, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2023-01-01-2023-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Verksamheten består i att bereda bostäder åt medlemmarna.

Vid årets utgång var föreningens samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Av föreningens 15 parkeringsplatser var samtliga uthyrda. En parkeringsplats kan hyras av medlemmar för gäster och användas av hantverkare. Av 36 vindsförråd var 18 uthyrda.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Föreningen har en underhållsplan.

Fastigheten

Föreningen omfattar två hus med 41 bostadslägenheter samt gemensamma utrymmen med följande fördelning:

Hus 1: Nathorstvägen 38
11 lägenheter på 41 kvm
1 lägenhet på 50 kvm
1 lägenhet på 51 kvm
8 lägenheter på 64 kvm

Hus 2: Nathorstvägen 40
9 lägenheter på 41 kvm
2 lägenheter på 62 kvm
9 lägenheter på 64 kvm

Bostäder utgör 2 133 kvm (BOA).

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa. Fastigheten har åsatts värdeår 1995.

Underskottet i kassaflödet under året beror på omfattande renoveringsarbete.

Föreningen är inskriven innehavare av tomträtten Klokryparen 4 i Stockholms stad. Tomträttsavtalet går ut 2024-09-30. Nytt avtal gäller från 2024-10-01. Nytt tomträttsavtal ska omförhandlas senast 2033-09-30 och går ut 2034-09-30.

Styrelsen och suppleanter

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-03-13 och påföljande konstituering haft följande utseende:

| | |
|-----------------|------------------------------|
| Andrea Ponzetta | Ledamot, ordförande |
| Oscar Andersson | Ledamot |
| Karin Wahlberg | Ledamot |
| Göran Bostam | Ledamot |
| Kalle Johansson | Ledamot Suppleant |
| Erika Rydén | Ledamot |

| | |
|----------------|-----------|
| Daniel Flodman | Suppleant |
|----------------|-----------|

M

Valberedning

Valberedning vald på föreningsstämma.

Edvard Saare
Michael Balzereit

Revisor

Revisor vald på föreningsstämma.

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor

ADECO Revisorer KB

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har avseende den ekonomiska förvaltningen biträttats av BEJO AB.

Teknisk förvaltning, drift, reparationer och administration har skötts internt i föreningen av styrelsen.

Händelser under året

Styrelsens ambition har varit att upprätthålla ett trivsamt boende, ha kontroll över utgifterna och förvalta vårt kapital på bästa sätt.

Styrelsen har haft 8 protokollförda möten. Föreningen genomförde ordinarie föreningsstämma den 13 mars, där styrelsens sammansättning har förnyats enligt följande:

Ledamöter: Andrea Ponzetta (ordförande), Karin Wahlberg, Göran Bostam, Erika Rydén samt Oscar Andersson (sekreterare)

Suppleanter: Daniel Flodman, Kalle Johansson

Valberedare: Michael Balzereit (har ersatts av Ingrid Reinmüller) och Edvard Saare.

Föreningens stadgar ändrades under föreningsstämman enligt styrelsens förslag. Stadgeändringar godkändes under en extra föreningsstämma som genomfördes den 30 mars.

Konstituerande styrelsemöte genomfördes den 24 april.

Under verksamhetsåret publicerades 11 nummer av informationsbladet Solnytt, utdelade antingen via post eller mejl.

Under året har 4 överlåtelse genomförts.

Städdagar organiserades den 11 maj och 15 oktober med totalt två kompletterande städdagar med ett sammantaget stort deltagande av mer än 75 % både vår och höst. Efter städdagarna bjöds på enkel förtäring.

De många prishöjningar (t.ex. vatten, el, fjärrvärme) samt räntehöjningar som ägt rum under 2023, kan äventyra föreningens ekonomiska läge. I samförstånd med vår ekonomiska förvaltare BEJO AB, har styrelsen beslutat att höja månadsavgiften med ytterligare 10 % från och med den 1 april 2024. Beroende på utvecklingen av det ekonomiska läget, kan styrelsen komma att överväga möjligheten att höja månadsavgiften med ytterligare 5 % (totalt 15 %). Även avgifterna för parkeringsplatser kommer att höjas, från 400 till 450 kr/mån fr.o.m. den 1 april 2024. Avgiftshöjningen borde garantera föreningen en säkrare ekonomisk situation.

Drift, administration och underhåll

1996 blev föreningen medlem i Bostadsrätterna. Under 2023 har styrelseledamöter vid ett flertal tillfällen kontaktat Bostadsrätterna för råd. Detta visar nyttan av ett medlemskap, som kommer att fortsätta under 2024.

M

Föreningens medlemmar hyrde under 2023 gästlägenheten 87 nätter (jämfört med 131 nätter under 2022). Gästlägenheten har utrustats med en ny bäddsoffa och två nya gästsängar. På grund av det ovannämnda ekonomiska läget, kommer uthyrningsavgiften att höjas till 450 kr/natt från och med januari 2024.

Arbetet med bergvärme kompletterades i mars 2023 med ett s.k. smart styrsystem och själva bergvärmesystemet startade i april 2023. Enligt våra beräkningar har bergvärmeinstallationen minskat energiförbrukningen med 35-40 % under perioden april till december. För ytterligare energibesparing (cirka 5 %), sänktes inomhustemperaturen centralt med 1 grad.

Efter förslag från Stockholms stads energirådgivare, har armaturer för belysning, som finns i alla gemensamma utrymmen i våra fastigheter (t.ex. trappuppgångar, förråd, vindar) bytts ut. Rörelsesensorer har också installerats för att ge en avsevärd energibesparing. Nya LED lampor har ersatt de gamla lysrören. Arbetet genomfördes i november 2023.

I februari 2023 drabbades två medlemmar i hus 40 av en vattenskada. Reparationen pågick t.o.m. juli 2023. Det omfattande reparationsarbetet genomfördes av Sofia Rör AB och ett anspråk på ersättning skickades av styrelsen till BRFs försäkringsbolag Trygg Hansa. Ärendet är i januari 2024 ännu inte avslutat.

Styrelsen har handlagt de 4 överlåtelseavtalen och intervjuat möjliga blivande medlemmar vilka slutligen godkänkts. BEJO AB har sedan registrerat de nya medlemmarna i lägenhetsförteckningen.

För att optimera funktionen i undercentralen påbörjade styrelsen arbetet med att ersätta snart uttjänta komponenter såsom VS-pumpen m.m. Beslut att genomföra detta ska fattas under 2024.

Omorganisationen vad gäller sopsorteringen som skedde i november 2022 har inneburit en besparing under 2023 på runt 70 % jämfört med året innan.

Styrelsen har klarat den administrativa och tekniska förvaltningen dels genom eget arbete och dels genom att engagera och samordna 30 olika myndigheter och företag. Med vissa har tecknats ett abonnemang och med andra ett avtal.

Under året har alla maskiner i tvättstugan servats enligt serviceavtal.

Hissarna har under året fungerat tillfredställande med bara en reparation av hissen i hus 40. Efter varning från Nacka Hisservice AB har nödbelysningen bytts ut i båda hissarna.

Två av Solklippans medlemmar har mot ersättning engagerats för att ta hand om snöröjningen runt våra fastigheter samt övre och nedre parkeringen. Även styrelsens medlemmar och flera andra medlemmar har tidvis engagerats. Kostnaderna för snöröjningen har minskat med 30 % jämfört med 2022.

Styrelsen har godkänt två andrahandsuthyrningar.

Förutom ovan större projekt, har styrelsen inom ramen för den tekniska förvaltningen utfört:

- Städning av soprummen på städdagar
- Trädgårdsskötsel inkl. gräsklippning och anskaffning av trädgårdsredskap
- Uthyrning av träfflokalen
- Uthyrning av parkeringsplatser
- Uthyrning av vindsförråd
- Utövat nyckelansvaret
- För medlemmarnas och föreningens räkning beställt nya nycklar
- Smörjning av lås och gångjärn
- Snöröjning och halkbekämpning genom att engagera medlemmar

- Trappstädning där medlemmar engagerats
- Ett nytt vintertåligt bomlås köptes för nedre parkeringen
- Byte av trasiga elkontakter, byte av lysrör (40-50 st.)
- Passning vid entreprenörernas återkommande service samt reparationer enligt avtal
- Arbete med upphandlingar och offerter
- Anskaffning av städ- och utbytesartiklar
- För att förbättra vattenavrinningen och undvika isbildning under vintern har marken framför hus 40 jämnats ut
- Anskaffning av tröskelramper till soprum och entré
- Förlängt offert för service av tvättstugan

Flerårsöversikt

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 2 332 202 | 2 042 704 | 2 037 334 | 2 034 866 |
| Resultat efter finansiella poster | -579 283 | -188 657 | 158 050 | 140 390 |
| Skuldsättning/kvm | 6 188 | 6 282 | 5 532 | 5 673 |
| Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt | 6 188 | 6 282 | 5 532 | 5 673 |
| Sparande/kvm | -105 | 68 | 171 | 163 |
| Räntekänslighet, skulder/årsavgifter | 6 | 7 | 6 | 6 |
| Energikostnad/kvm | 259 | 242 | 236 | 213 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 96 | 95 | 95 | 95 |
| Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt | 1 047 | 911 | 911 | 911 |

Underskottet i kassaflödet 2023 beror på investering i ny värmepump som i framtiden kommer att sänka energikostnaden.

Förändringar i eget kapital

| | Insatser, upp- låtelseavgifter | Kapital- tillskott | Fond för yttre underhåll | Fritt eget kapital |
|---|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Vid årets början | 8 173 164 | 11 453 000 | 2 572 000 | 332 987 |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | | | 117 000 | -117 000 |
| Årets resultat | | | | -579 283 |
| Vid årets slut | 8 173 164 | 11 453 000 | 2 689 000 | -363 296 |

W

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

| | <i>Belopp</i> |
|--|---------------|
| balanserat resultat | 215 987 |
| årets resultat | -579 283 |
| Totalt | -363 296 |
| | |
| disponeras för | |
| avsättning till fond för yttre underhåll | 117 000 |
| överföring till balanserat resultat | -480 296 |
| Totalt | -363 296 |

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

M

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Föreningens intäkter | | | |
| Årsavgifter | | 2 234 064 | 1 942 860 |
| Hysesintäkter, p-platser, lägenhetsförråd | | 61 672 | 61 440 |
| Hysesintäkter, övernattningsrum | | 35 100 | 38 400 |
| Övriga intäkter | | 1 366 | 4 |
| Nettoomsättning | | 2 332 202 | 2 042 704 |
| Föreningens kostnader | | | |
| Förvaltnings- och administrationskostnader | 1 | -2 052 556 | -1 711 211 |
| Avskrivning byggnad | 2 | -193 786 | -193 786 |
| Avskrivning byggnadsinventarier | 3 | -159 784 | -139 143 |
| Avskrivning inventarier | 4 | -1 868 | - |
| Rörelseresultat | | -75 792 | -1 436 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 20 471 | 3 397 |
| Räntekostnader | | -523 962 | -190 618 |
| Resultat efter finansiella poster | | -579 283 | -188 657 |
| Resultat före skatt | | -579 283 | -188 657 |
| Årets resultat | | -579 283 | -188 657 |

4

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader | 2 | 33 927 743 | 34 121 529 |
| Byggnadsinventarier | 3 | 1 288 048 | 1 139 832 |
| Inventarier | 4 | 7 474 | - |
| | | <u>35 223 265</u> | <u>35 261 361</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Insats SBC | | 2 800 | 2 800 |
| | | <u>2 800</u> | <u>2 800</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>35 226 065</u> | <u>35 264 161</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Skattekonto | | 85 762 | 62 600 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 90 740 | 85 169 |
| | | <u>176 502</u> | <u>147 769</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | 395 223 | 990 110 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>571 725</u> | <u>1 137 879</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>35 797 790</u> | <u>36 402 040</u> |

M

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatskapital | | 4 294 000 | 4 294 000 |
| Upplåtelseavgifter | | 3 879 164 | 3 879 164 |
| Kapitaltillskott | | 11 453 000 | 11 453 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 689 000 | 2 572 000 |
| | | <u>22 315 164</u> | <u>22 198 164</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 215 987 | 521 644 |
| Årets resultat | | -579 283 | -188 657 |
| | | <u>-363 296</u> | <u>332 987</u> |
| Summa eget kapital | | <u>21 951 868</u> | <u>22 531 151</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 5 | 13 200 000 | 13 400 000 |
| | | <u>13 200 000</u> | <u>13 400 000</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 271 179 | 69 191 |
| Skatteskulder | | 127 428 | 122 098 |
| Övriga skulder | | 27 310 | 30 102 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 220 006 | 249 498 |
| | | <u>645 923</u> | <u>470 889</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>35 797 791</u> | <u>36 402 040</u> |

u

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -579 283 | -188 657 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | 355 438 | 332 929 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -223 845 | 144 272 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | -28 733 | -3 016 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | 175 034 | -4 996 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -77 544 | 136 260 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av byggnadsinventarier | -308 000 | -1 259 805 |
| Förvärv av inventarier | -9 342 | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -317 342 | -1 259 805 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | | 1 600 000 |
| Amortering av låneskulder | -200 000 | |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -200 000 | 1 600 000 |
| Årets kassaflöde | -594 886 | 476 455 |
| Likvida medel vid årets början | 990 109 | 513 654 |
| Likvida medel vid årets slut | 395 223 | 990 109 |

4

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning för mindre företag.

För att visa en rättvisande bild av föreningens ekonomi har värdehöjande reparationer bokförts under byggnad.

Enligt föreningens stadgar skall minst 0,3 % av byggnadens anskaffningsvärde avsättas till fond för yttre underhåll.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>% per år</i> |
|------------------------------|-----------------|
| -Byggnader | 0,5 % |
| -Byggnadsinventarier | 10 % |
| -Inventarier | 20 % |

M

Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Städning | 12 442 | 10 933 |
| Sotning | 7 600 | |
| Hiss | 21 795 | 85 666 |
| Tvättstuga | 17 417 | 12 553 |
| Gård | 19 570 | 4 295 |
| Pannrum, undercentral | 25 848 | 17 684 |
| Snöröjning, sandning | 2 475 | 5 000 |
| Reparation och underhåll | 603 166 | 171 841 |
| Lägenhet 121 | 13 965 | |
| Elavgifter | 123 459 | 117 011 |
| Fjärrvärme | 338 352 | 353 155 |
| Vatten och avlopp | 91 461 | 46 843 |
| Sophämtning, hushåll | 24 486 | 133 856 |
| Grovsopor | 50 969 | 37 727 |
| Fastighetsförsäkringar | 81 977 | 75 629 |
| Tomträttsavgäld | 154 200 | 154 200 |
| Kabel-TV | 32 624 | 29 488 |
| Teknisk förvaltning | 89 700 | 96 599 |
| Övriga fastighetskostnader | 7 645 | 4 270 |
| Fastighetsskatt | 65 149 | 62 279 |
| Styrelsearvoden | 19 500 | 31 199 |
| Revisionsarvoden | 20 125 | 33 500 |
| Ekonomisk förvaltning | 81 522 | 72 304 |
| Övriga förvaltningskostnader | 20 539 | 21 670 |
| Konsultarvoden | 4 100 | 34 486 |
| Lön fastighetsskötare | 75 500 | 61 000 |
| Arbetsgivaravgift, löneskatt | 46 970 | 38 023 |
| Summa | 2 052 556 | 1 711 211 |

Not 2 Byggnader

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Anskaffningsvärde byggnad | 38 757 138 | 38 757 138 |
| Ingående avskrivning enligt plan | -4 635 609 | -4 441 823 |
| Årets avskrivning enligt plan | -193 786 | -193 786 |
| Utgående bokfört värde | 33 927 743 | 34 121 529 |
| Taxeringsvärde byggnader | 38 000 000 | 38 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 36 000 000 | 36 000 000 |
| U | 74 000 000 | 74 000 000 |

Not 3 Byggnadsinventarier

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Anskaffningsvärde | 1 524 882 | 265 077 |
| Årets inköp | 308 000 | 1 259 805 |
| Ingående avskrivning enligt plan | -385 050 | -245 907 |
| Årets avskrivning enligt plan | -159 784 | -139 143 |
| Utgående bokfört värde | 1 288 048 | 1 139 832 |

Not 4 Inventarier

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|--------------|------------|
| Anskaffningsvärde | 29 275 | 29 275 |
| Årets inköp | 9 342 | |
| Ingående avskrivning enligt plan | -29 275 | -29 275 |
| Årets avskrivning enligt plan | -1 868 | |
| Utgående bokfört värde | 7 474 | - |

Not 5 Skulder till kreditinstitut

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|------------|
| Swedbank Hypotek, rörlig ränta | | |
| Ränta 4,71 % | | |
| Ingående bokfört värde | 500 000 | 500 000 |
| Årets amortering | -200 000 | - |
| Utgående bokfört värde | 300 000 | 500 000 |
| Swedbank Hypotek, rörlig ränta | | |
| Ränta 4,762 % | | |
| Ingående bokfört värde | 2 600 000 | 2 600 000 |
| Årets amortering | - | - |
| Utgående bokfört värde | 2 600 000 | 2 600 000 |
| Swedbank Hypotek, rörlig ränta | | |
| Ränta 4,693 % | | |
| Ingående bokfört värde | 3 500 000 | 3 500 000 |
| Årets amortering | - | - |
| Utgående bokfört värde | 3 500 000 | 3 500 000 |
| Swedbank Hypotek, bundet till 2026-03-25 | | |
| Ränta 3,80 % | | |
| Ingående bokfört värde | 500 000 | 500 000 |
| Årets amortering | - | - |
| Utgående bokfört värde | 500 000 | 500 000 |
| Swedbank Hypotek, bundet till 2027-05-25 | | |
| Ränta 3,51 % | | |
| Nytt lån | | 1 600 000 |
| Ingående bokfört värde | 1 600 000 | |
| Årets amortering | - | - |
| Utgående bokfört värde | 1 600 000 | 1 600 000 |

4

Swedbank Hypotek, bundet till 2026-03-25

Ränta 3,80 %

Ingående bokfört värde

4 700 000

4 700 000

Årets amortering

-

-

Utgående bokfört värde

4 700 000

4 700 000

Summa utgående bokfört värde

13 200 000

13 400 000

Kortfristig del av långfristiga skulder

6 400 000

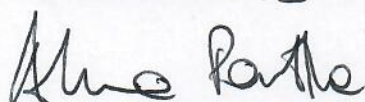
11 800 000

Not 6 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 28 811 000 | 28 811 000 |

Underskrifter

Stockholm 2024-02-17



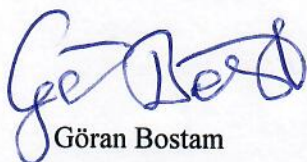
Andrea Ponzetta



Oscar Andersson



Karin Wahlberg



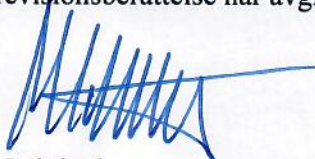
Göran Bostam

~~Kalle Johansson~~



Erika Rydén

Min revisionsberättelse har avgivits 2024-02-22.



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solklippan 1
Org.nr. 716426-3449

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solklippan 1 för år 2023. 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed 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:

M

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solklippan 1 för år 2023 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med 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 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.

Stockholm den 22 februari 2024


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i Far