



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Solängen i Växjö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solängen i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769628-3022 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-07-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Arealen 1 i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Arealen 1, Växjö		2021

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg INGÅR i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
19	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 995
Totalt 19 objekt		1 995

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mikael Arnesson	Ordförande	2023-01-01	
Amneh El Ghazzi	Ledamot	2023-01-01	
Daniel Edberg	Ledamot	2023-06-19	
Lars Källsand	Ledamot	2023-01-01	
Mikael Sjöberg	Ledamot	2023-06-19	
Peter Norman	Ledamot	2023-01-01	
Elma Mikullovcic	Ledamot	2023-01-01	2023-06-19
Teodor Bjarnason	Ledamot	2023-01-01	
Almin Skoric	Ledamot	2023-01-01	2023-06-19

Inga ledamöter är i tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två ledamöter i förening.

Revisorer har varit Carl Fagergren vald av föreningen.

Valberedning har varit Annie Fager och Sanna Ström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-20.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inget.

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

Inget just nu.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	291	298	208	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 667	11 800	11 933	20 501
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 667	11 800	11 933	20 501
Räntekänslighet, %	17	20	30	0
Energikostnad, kr/kvm	39	38	35	0
Årsavgifter, kr/kvm	623	587	392	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	90	93	0
Totala intäkter, kr/kvm	707	653	421	0
Nettoomsättning, tkr	1 409	1 302	840	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	162	160	135	0
Soliditet, %	64	63	63	10

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under

räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
Värme och lägenhets-el ingår ej.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. *Lägenhetsel ingår ej.*

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	40 755 000	0	0	40 755 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	67 000	0	109 000	176 000
S:a bundet eget kapital, kr	40 822 000	0	109 000	40 931 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	67 870	160 126	-109 000	118 996
Årets resultat, kr	160 126	-160 126	161 675	161 675
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	227 996	0	52 675	280 671
S:a eget kapital, kr	41 049 996	0	161 675	41 211 671

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 109 000 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	118 996
Årets resultat, kr	161 675
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	280 671

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-110 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	170 671

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 408 540	1 302 050
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 161	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 410 701	1 302 050
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-232 111	-260 019
Övriga externa kostnader	Not 5	-79 191	-51 854
Personalkostnader	Not 6	22 341	-59 796
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-420 375	-420 375
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-709 336	-792 044
RÖRELSERESULTAT		701 365	510 006
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		18	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-539 709	-349 880
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-539 691	-349 880
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		161 675	160 126
ÅRETS RESULTAT		161 675	160 126

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	63 574 250	63 994 625
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>63 574 250</u>	<u>63 994 625</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>63 574 250</u>	<u>63 994 625</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	1 162 282	948 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	34 977	10 200
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 197 259</u>	<u>958 621</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 197 259</u>	<u>958 621</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>64 771 509</u>	<u>64 953 246</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 755 000	40 755 000
Fond för yttre underhåll		176 000	67 000
Summa bundet eget kapital		40 931 000	40 822 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		118 996	67 870
Årets resultat		161 675	160 126
Summa fritt eget kapital		280 671	227 996
Summa eget kapital		41 211 671	41 049 996
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	7 049 000	15 295 000
Summa långfristiga skulder		7 049 000	15 295 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		16 226 000	8 246 000
Leverantörsskulder		9 885	15 926
Skatteskulder		0	80 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	274 953	265 524
Summa kortfristiga skulder		16 510 838	8 608 250
Summa skulder		23 559 838	23 903 250
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 771 509	64 953 246

KASSAFLÖDEANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	701 365	510 006
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	420 375	420 375
Övriga poster	0	0
	1 121 740	930 381
Erhållen ränta	18	0
Erlagd ränta	-519 195	-286 543
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	602 564	643 838
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	53 885	-77 616
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-97 926	73 398
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	558 523	639 620
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-266 000	-266 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-266 000	-266 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	292 523	373 620
Likvida medel vid årets början	867 559	493 939
Likvida medel vid årets slut	1 160 082	867 559
	292 523	373 620

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

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) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	1 380 452	1 171 920
Hysesintäkt garage och bilplatser	25 200	0
Konsumtionsavgift vatten	0	80 948
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	46 284
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 888	2 898
	1 408 540	1 302 050
*2023 ingår vatten med 92 024 kr och bredband med 46 284 kr		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	2 161	0
	2 161	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-31 828	-2 931
El	-8 572	-12 287
Vatten	-69 414	-63 490
Renhållning	-41 996	-38 693
TV, bredband, iptelefoni	-46 196	-46 318
Förvaltningskostnader	-758	-31 195
Försäkringar	-32 066	-28 379
Övriga driftskostnader	-1 281	-36 726
	-232 111	-260 019
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 000	-14 000
Övriga förvaltningskostnader	-43 264	-32 209
Kostnader överlåtelse och panter	-2 888	-2 897
Föreningsverksamhet	-2 589	-1 065
Konsulter	-17 450	0
Stämma och styrelse	0	-1 683
	-79 191	-51 854
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen*	17 000	-45 500
Sociala avgifter	5 341	-14 296
	22 341	-59 796
Upplupet styrelsearvode från stämman 2022 till 2022-12-31 har återförts 2023.		
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-420 375	-420 375
	-420 375	-420 375

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	50 445 000	50 445 000
Ingående anskaffningsvärde mark	14 250 000	14 250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 695 000	64 695 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-700 375	-280 000
Årets avskrivningar byggnader	-420 375	-420 375
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 120 750	-700 375

Utgående redovisat värde

63 574 250 63 994 625

Redovisade värden byggnader	49 324 250	49 744 625
Redovisade värden mark	14 250 000	14 250 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	2021	22 620 000	6 433 000	29 053 000	29 053 000
Bostäder hyreshus				0	
Lokaler				0	
		22 620 000	6 433 000	29 053 000	29 053 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	23 940 000	2 394 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	23 940 000	2 394 000

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	1 160 082	867 559
Skattekonto	2 200	62
Övriga fordringar	0	80 800
	1 162 282	948 421

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	11 175	9 717
Upplupen intäkt el, värme, vatten	22 227	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 575	483
	34 977	10 200

2023-12-31

2022-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	1,10%	2024-04-25	7 980 000	0
Swedbank Hypotek AB	4,71%	2024-07-28	7 980 000	0
Swedbank Hypotek AB	1,34%	2026-04-24	7 315 000	266 000
			23 275 000	266 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				7 049 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				266 000
Lån som ska konverteras inom ett år				15 960 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				16 226 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,41%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 064 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				21 945 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	0	17 000
Upplupna sociala avgifter	0	5 341
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	1 099	3 277
Upplupna räntekostnader	83 851	63 337
Upplupen revision	14 000	14 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	131 936	118 502
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 067	44 067
	274 953	265 524

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Mikael Arnesson.....
Daniel Edberg.....
Lars Källsand.....
Amneh El Ghazzi.....
Mikael Sjöberg.....
Peter Norman.....
Teodor Bjarnason

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

Carl Fagergren
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Solängen i Växjö, org.nr. 769628-3022

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solängen i Växjö för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 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. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solängen i Växjö för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Solängen i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL ARNESSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 11:27:31



AMNEH EL GHAZZI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 21:41:15



PETER NORMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 12:25:20



LARS KÄLLSAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 20:47:59



TEODOR BJARNASON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 11:53:17



DANIEL EDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 11:48:42



MIKAEL SJÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 12:30:33



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 12:31:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Solängen i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 12:31:08



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.

KASSAFLÖDESANALYS

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.