

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Solklippan 1

716426-3449

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar/underskrifter	7-10

44

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solklippan 1, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2022-01-01-2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten i stort

Verksamheten består i att bereda bostäder åt medlemmarna. 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

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.

Bostäder utgör 2 133 kvm (BOA).

Styrelsen och suppleanter

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-03-24 och påföljande konstituering haft följande utseende:

Andrea Ponzetta	Ledamot, ordförande
Oscar Andersson	Ledamot, sekreterare
Karin Wahlberg	Ledamot
Claes Bergström	Ledamot

Erika Rydén	Suppleant
Kalle Johansson	Suppleant

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 9 protokollförda möten. Föreningen genomförde ordinarie föreningsstämma den 24 mars, där Andrea Ponzetta blev vald till ny ordförande, och efterträdde Jan-Gunnar Isberg, som var ordförande i drygt 16 år.

Styrelsens sammansättning har också förnyats, enligt följande:

Ledamöter: Karin Wahlberg, Göran Bostam, Claes Bergström samt Oscar Andersson (sekreterare)

Suppleanter: Erika Ryden, Kalle Johansson

Konstituerande styrelsemöte genomfördes den 11 april.

Under verksamhetsåret publicerades 9 nummer av informationsbladet Solnytt, med de sista två utdelade antingen via post eller mejl.

Under året har 7 överlåtelse genomförts.

Städdagar organiserades den 12 maj och 30 oktober med totalt två kompletterande städdagar med ett sammantaget stort deltagande av mer än 80% både vår och höst. Efter städdagarna bjöds på enkel förtäring.

De många prishöjningar (t.ex. vatten, el, fjärrvärme) samt räntehöjningar, som skett under 2022, kan äventyra föreningens ekonomiska läge. I samförstånd med vår ekonomiska förvaltare BEJO AB, har styrelsen beslutat höja månadsavgiften med 15% från och med den 1 januari 2023. Även avgifterna för parkeringsplatser kommer att höjas, från 350 till 400 kr/mån fr.o.m. den 1 januari 2023. Avgiftshöjningen torde garantera föreningen en säkrare ekonomisk situation.

Drift, administration och underhåll

1996 blev föreningen medlem i Bostadsrätterna. Under 2022, har styrelseledamöter vid ett flertal tillfällen kontaktat Bostadsrätterna för råd. Detta visar nyttan av detta medlemskap, som kommer att fortsätta under 2023.

Föreningen disponerade 2022 gästlägenheten (lgh nr. 121) med pentry, mikrougn, bastu, TV och bredband som föreningens medlemmar har kunnat hyra. Lägenheten var under året uthyrd 131 nätter. Med tanke på den höga användningen av gästlägenhet under 2022 jämfört med tidigare år kommer styrelsen under 2023 att förbättra dess beboelighet. Uthyrningsavgiften kommer att höjas till 400 sek/dygn från och med januari 2023.

Arbetet med bergvärme fortskred under året. 4 borrhåll blev klara under sommaren. Installationen försenades pga leveransproblem av värmepumpen. Arbetet kan förhoppningsvis slutföras i början av 2023. Ett lån på SEK 1,6 miljoner har tagits för att finansiera detta.

Styrelsen har genomfört ett brandskyddsarbete, som innebär att punktsprinklers installerades i soprummen och att det skyltats upp för brandsläckare och nödutgångar. Dessutom kommer kvartalsvis brandsyn att genomföras.

4

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	2 042 704	2 037 334	2 034 866	1 861 733
Resultat efter finansiella poster	-188 657	158 050	140 390	63 144
Soliditet, %	62	65	64	64

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser, upp- låtelseavgifter</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	8 173 164	11 453 000	2 455 000	638 644
Avsättning till fond för yttre underhåll			117 000	-117 000
Årets resultat				-188 657
Vid årets slut	8 173 164	11 453 000	2 572 000	332 987

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp</i>
balanserat resultat	521 644
årets resultat	-188 657
Totalt	332 987
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	117 000
överföring till balanserat resultat	215 987
Totalt	332 987

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter	1	1 942 860	1 942 860
Hysesintäkter, p-platser, lägenhetsförråd		61 440	78 380
Hysesintäkter, övernattningsrum		38 400	15 787
Övriga intäkter		4	307
Nettoomsättning		2 042 704	2 037 334
Föreningens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	2	-1 711 211	-1 560 599
Avskrivning byggnad	3	-193 786	-193 786
Avskrivning byggnadsinventarier	4	-139 143	-13 163
Rörelseresultat		-1 436	269 786
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		3 397	-
Räntekostnader		-190 618	-111 736
Resultat efter finansiella poster		-188 657	158 050
Resultat före skatt		-188 657	158 050
Årets resultat		-188 657	158 050

u

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	3	34 121 529	34 315 315
Byggnadsinventarier	4	1 139 832	19 170
Inventarier	5	-	-
		35 261 361	34 334 485
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 800	2 800
		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		35 264 161	34 337 285
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		62 600	61 667
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 169	83 086
		147 769	144 753
<i>Kassa och bank</i>		990 110	513 655
Summa omsättningstillgångar		1 137 879	658 408
SUMMA TILLGÅNGAR		36 402 040	34 995 693



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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		2 572 000	2 455 000
		<u>22 198 164</u>	<u>22 081 164</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		521 644	480 594
Årets resultat		-188 657	158 050
		<u>332 987</u>	<u>638 644</u>
Summa eget kapital		<u>22 531 151</u>	<u>22 719 808</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	13 400 000	11 800 000
		<u>13 400 000</u>	<u>11 800 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		69 191	124 240
Skatteskulder		122 098	118 408
Övriga skulder		30 102	13 671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		249 498	219 566
		<u>470 889</u>	<u>475 885</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>36 402 040</u>	<u>34 995 693</u>

44

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 beräknade 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 %

Not 1 Årsavgifter

Årsavgiften har varit oförändrad under 2022. Årsavgiften höjdes med 15 % fr.o.m. 2023-01-01.

4

Not 2 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Städning	10 933	10 361
Sotning		154 549
Hiss	85 666	16 400
Tvättstuga	12 553	14 550
Gård	4 295	504
Pannrum, undercentral	17 684	13 613
Snöröjning, sandning	5 000	5 000
Reparation och underhåll	171 841	62 436
Elavgifter	117 011	76 253
Fjärrvärme	353 155	363 990
Vatten och avlopp	46 843	63 339
Sophämtning, hushåll	133 856	63 504
Grovsopor	37 727	35 398
Fastighetsförsäkringar	75 629	69 344
Tomträttsavgäld	154 200	154 200
Kabel-TV	29 488	28 689
Teknisk förvaltning	96 599	161 300
Övriga fastighetskostnader	4 270	11 779
Fastighetsskatt	62 279	59 819
Styrelsearvoden	31 199	41 500
Revisionsarvoden	33 500	
Ekonomisk förvaltning	72 304	69 215
Övriga förvaltningskostnader	21 670	18 934
Konsultarvoden	34 486	6 250
Lön fastighetsskötare	61 000	38 000
Arbetsgivaravgift, löneskatt	38 023	21 672
Summa	1 711 211	1 560 599

Not 3 Byggnader

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa.

Föreningen är inskriven innehavare av tomträtten Klokryparen 4 i Stockholms stad.

Fastigheten har åsatts värdeår 1995.

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	38 757 138	36 666 700
Ingående avskrivning enligt plan	-4 441 823	-4 248 037
Årets avskrivning enligt plan	-193 786	-193 786
Utgående bokfört värde	34 121 529	32 224 877
Taxeringsvärde byggnader	38 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark	36 000 000	25 000 000
	74 000 000	54 000 000

4

Not 4 Byggnadsinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde	265 077	265 077
Årets inköp	1 259 805	
Ingående avskrivning enligt plan	-245 907	-232 744
Årets avskrivning enligt plan	-139 143	-13 163
Utgående bokfört värde	1 139 832	19 170

Not 5 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde	29 275	29 275
Ingående avskrivning enligt plan	-29 275	-29 275
Utgående bokfört värde	-	-

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 3,045 %		
Ingående bokfört värde	500 000	500 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	500 000	500 000
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 2,496 %		
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 3,308 %		
Ingående bokfört värde	3 500 000	3 500 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	3 500 000	3 500 000
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 3,278 %		
Ingående bokfört värde	500 000	800 000
Årets amortering	-	-300 000
Utgående bokfört värde	500 000	500 000
Swedbank Hypotek, bundet till 2027-05-25		
Ränta 3,51 %		
Nytt lån	1 600 000	
Årets amortering	-	
Utgående bokfört värde	1 600 000	

4

Swedbank Hypotek, rörlig ränta

Ränta 3,308 %

Ingående bokfört värde

4 700 000

4 700 000

Årets amortering

-

-

Utgående bokfört värde

4 700 000

4 700 000

Summa utgående bokfört värde

13 400 000

11 800 000

Kortfristig del av långfristiga skulder

11 800 000

11 800 000

Not 7 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

2022-12-31

28 811 000

2021-12-31

28 811 000

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Underskrifter

Stockholm 2023-02-10



Andrea Ponzetta

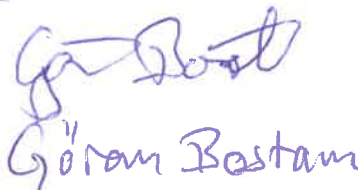


Oscar Andersson

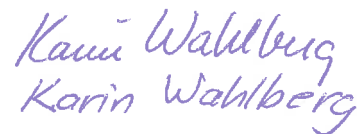
Karin Wahlberg



Claes Bergström

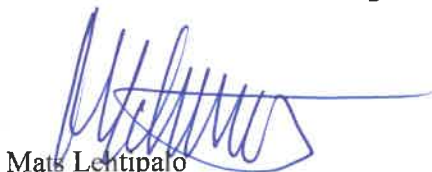


Göran Bostam



Karin Wahlberg

Min revisionsberättelse har avgivits 2023-02-10 .



Mats Lentipalo

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 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 Bostadsrättsföreningen Solklippan 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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:

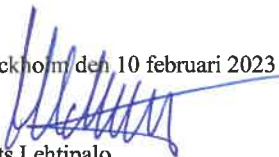
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 10 februari 2023


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i Far