

Årsredovisning

för

Brf Solitär

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Solitär registrerades 2015-12-23. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen ingår i det frivilliga moms-systemet för lokaler samt redovisar moms för individuell mätning av hushållsel och vatten till medlemmarna. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Uppsala Librobäck 12:8 och 12:9 i Uppsala kommun. Byggnaden består av en huskropp innehållande 107 bostadslägenheter om totalt 3.161 kvm boarea. I huskroppen uppförs även hyreslokaler om 361 kvm samt ett parkeringsgarage med 23 platser. Föreningen upplåter 107 lägenheter med bostadsrätt och tre lokaler med hyresrätt.

		kvm
2 rum och kök 43 kvm	8 st	344
2 rum och kök 35 kvm	3 st	105
1 rum och kök 29 kvm	78 st	2262
1 rum och kök 25 kvm	18 st	450
Total bostadsarea uppgår till		3 161
Total tomtarea uppgår till		2 416
Total lokalarea uppgår till		361

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Styrelsen

För tiden 1 januari - 17 juni:

Linus Müller	Ordförande
Wilma Engstrand	Ledamot
Rebecka Holmlund	Ledamot
Sara Smedlund	Ledamot
Katja Vadnov	Ledamot
Ali Hamidian	Suppleant
Maria Lindgren	Suppleant

För tiden 17 juni - 31 december:

Linus Müller	Ordförande
Wilma Engstrand	Ledamot
Rebecka Holmlund	Ledamot
Sara Smedlund	Ledamot
Katja Vadnov	Ledamot
Ludvig Ahlström	Ledamot
Maria Lindgren	Suppleant

Revisor

Mats Lehtipalo Adeco revisorer

Valberedning

Lina Erdelius

Klara Jons

Stämman och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2023.

Under året har totalt nio protokollförda styrelsemöten hållits, exklusive årsstämma.

Avtal

Fastighetsskötsel

Elnät, elhandel

Fjärrvärme

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning

Kabel-TV och bredband

Renhållning

Försäkring

Vatten och avlopp

Sweax AB

Vattenfall

Vattenfall

Mediator AB

Sappa

Uppsala Vatten, Ragn Sells AB

Länsförsäkringar Uppsala

Uppsala Vatten

Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har 2 st överlåtelser av bostadsrätt skett.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 173 st, antal medlemmar vid årets slut var 173 st.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 344 000 kr, varav reparationer 76 000 kr.

Verksamheten under året

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Till följd av ökade kostnader beslutade styrelsen att höja föreningens avgifter med 25 % fr.o.m 1 januari 2023. Avgiftsökningen gundade sig främst på ökade drifts- och räntekostnader.

Verksamheten ska i huvudsak finansieras via medlemmarnas årsavgifter och därför upprättar styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Under året har investeringar i föreningens fastighet skett i form av nytt passersystem samt kameraövervakningssystem.

En av tre lokaler står fortfarande outhyrd. Hyresintäkterna är dock säkrade i form av en hyresgaranti från byggtreprenören vilken sträcker sig till sommaren 2025.

Verksamheten kommande år

Efter upprättande och antagande av budget 2024 har styrelsen beslutat att höja föreningens årsavgifter med 5 % fr.o.m 1 januari 2024. Avgiftsökningen grundar sig i huvudsak på ökade drifts- och räntekostnader. Styrelsen håller kontinuerligt uppsikt över föreningens kostnader för att balansera intäkter och kostnader. Upprättande av underhållsplan som kommer ligga till grund för föreningens avsättningar till underhåll kommer att ske under våren 2024. Under våren kommer en garantibesiktning ske för att komplettera den slutbesiktning av fastigheten som gjordes i juni 2022.

Ekonomi

Årsavgiften kommer att höjas med 5% 1 januari 2024.

Föreningens negativa resultat påverkas till stor del av avskrivningar. Avskrivningar påverkar inte föreningens kassaflöde. Resultatet exklusive avskrivningar uppgår till 1 327 815 kr. Föreningen har som långsiktigt mål att göra positiva resultat inklusive avskrivningar. Föreningen har ett sparande om 350 kr/kvm vilket kan anses som bra. Resultatet kan variera mellan åren, främst beroende på kostnadsförda underhåll och investeringar. Föreningen har i dagsläget ett rörligt lån och ett bundet lån som löper ut 2024-06-30 och föreningen har budgeterat för en genomsnittsränta om 5 % det kommande året.

Ekonomi, jämförelsetal

	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	4 958	2 191
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-568	-505
Balansomslutning (tkr)	225 326	230 238
Soliditet (%)	82%	80%
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr) *	1 028	822
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%) **	77%	79%
Bankskuld per kvm bostadsrättsyta (kr)	12 610	12 870
Bankskuld per kvm total yta (kr)	10 495	10 711
Räntekänslighet (exkl tillägg) (%) *	12,3%	15,7%
Räntekänslighet (inkl tillägg) (%) **	9,7%	23,1%
Energikostnad per kvm total yta (kr)	272	178
Sparande per kvm total yta (kr)	350	91

* Årsavgift exklusive bredband, vatten och el.

** Årsavgift inklusive bredband, vatten och el.

- Nettoomsättning - alla intäkter utom extraordinära intäkter.
- Resultat efter finansiella poster - resultat efter finansiella poster.
- Balansomslutning - föreningens samlade tillgångar.
- Soliditet - eget kapital / balansomslutningen.
- Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta - årsavgiften i dec *12 / kvm bostadsrättsyta.
- Årsavgifternas andel av totala intäkter - redovisad årsavgift (inkl bredband, el och vatten) per kvm total yta.
- Bankskuld per kvm bostadsrättsyta - föreningens totala lån 31 dec / kvm bostadsrättsyta.
- Bankskuld per kvm total yta - föreningens totala lån 31 dec / kvm total yta.
- Räntekänslighet - räntebärande skuld den 31 dec / redovisad årsavgift.
- Räntekänslighet - räntebärande skuld den 31 dec / redovisad årsavgift inkl tillägg (bredband, vatten, el).
- Energikostnad per kvm total yta - kostnader för el, värme och vatten / total yta.
- Sparande per kvm total yta - årets resultat + avskrivningarna + kostnadsfört planerat underhåll per kvm total yta.

Fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheterna Uppsala Librobäck 12:8 och 12:9 genom bolagsförvärv. För att genomföra förvärven av fastigheterna Librobäck 12:8 och 12:9 i Uppsala genomfördes först bostadsrättsföreningens förvärv av samtliga aktier i Fastighetsbolaget Librobäck 12:8 AB, org.nr 559034-5426, (ägare av fastigheten Librobäck 12:8) och Fyrisvallsgatans Fastighets AB, org.nr 556978-2849, (ägare av fastigheten Librobäck 12:9) och därefter förvärvade bostadsrättsföreningen fastigheterna från Fastighetsbolaget Librobäck 12:8 AB samt Fyrisvallsgatans Fastighets AB genom underprisöverlåtelser.

Föreningen har genom förvärvet av fastigheten övertagit framtida skattskyldigheter som vid en eventuell försäljning av fastigheten beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris och framtida försäljningspris. Förfaringssättet via s.k. paketering, är numera ett vanligt sätt för såväl privata som kommunala bolag att genomföra försäljningar.

Genom denna överföring av fastigheten uppstod en latent skatteskuld som faller ut vid en eventuell likvidering av föreningen. Underlaget för den latent skatteskulden är 11.400.366 kr. Den latent skatteskulden utgörs av underlaget och den, vid likvidationstillfället, gällande företagsbeskattningen. För 2022 var den 20,6 %. Någon reservering för latent skatt har inte skett.

Underhållsplanering

På grund av att byggnaden stod färdig 2022 har inte någon underhållsplan upprättats ännu. Underhållsplan är planerad att upprättas under våren 2024 och projektering är bokad. Under året har inget planerat underhåll skett då fastigheten är nybyggd (2022).

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	185 105 000	0	0	-504 757
Inbetalt under året	0			
Disposition av förra årets resultat	0	79 025	-583 782	504 757
Årets resultat				-568 275
Belopp vid årets utgång	185 105 000	79 025	-583 782	-568 275

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-583 782
Årets resultat	-568 275
	<hr/>
	-1 152 057

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	79 025
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	-1 231 082
	<hr/>
	-1 152 057

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-01-01	2022-01-01
	1	2023-12-31	2022-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter		3 247 932	1 299 000
Hysesintäkter		837 100	425 850
Bredband/TV		308 160	154 100
Vattenavgifter		304 930	160 438
Elavgifter		259 690	150 867
Övriga intäkter		387 842	41 078
Summa rörelsens intäkter	2	5 345 654	2 231 333
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 046 936	-1 187 556
Reparationer och underhåll	4	-344 235	-61 325
Övriga kostnader	5	-224 590	-134 577
Personalkostnader	6	-125 200	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 627 910	-813 955
Summa kostnader		-4 368 871	-2 197 413
Rörelseresultat		976 783	33 920
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 312	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 549 370	-538 677
Summa finansiella poster		-1 545 058	-538 677
Resultat efter finansiella poster		-568 275	-504 757
Årets resultat		-568 275	-504 757

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	223 656 135	225 284 045
Maskiner och inventarier		0	0
Summa		223 656 135	225 284 045
Summa omsättningstillgångar		223 656 135	225 284 045
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyres och avgiftsfordringar		252 432	303 917
Övriga fordringar		165 674	3 683 642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		142 823	296 194
Klientmedel hos förvaltare		382 654	0
Summa kortfristiga fordringar		943 583	4 283 753
<i>Kassa och bank</i>		726 166	669 952
Summa omsättningstillgångar		1 669 749	4 953 705
SUMMA TILLGÅNGAR		225 325 884	230 237 750

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		185 105 000	185 105 000
Fond för yttre underhåll		79 025	0
Summa bundet eget kapital		185 184 025	185 105 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-583 782	0
Årets resultat		-568 275	-504 757
Summa fritt eget kapital		-1 152 057	-504 757
Summa eget kapital		184 031 968	184 600 243
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	0	19 313 710
Summa långfristiga skulder		0	19 313 710
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	8	39 860 210	21 368 360
Leverantörsskulder		371 501	147 475
Aktuella skatteskulder		455 882	297 069
Övriga kortfristiga skulder		43 025	3 597 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	563 299	913 568
Summa kortfristiga skulder		41 293 917	26 323 797
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		225 325 884	230 237 750

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-01-01	2022-01-01
		- 2023-12-31	- 2022-12-31
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>			
Resultat efter finansiella poster		-568 291	-504 757
Justeringar för avskrivningar		1 627 910	813 955
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringen av rörelsekapital		1 059 619	309 198
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</i>			
Förändring av kortfristiga fordringar		3 722 840	-4 322 657
Förändring av kortfristiga skulder		-3 521 731	1 758 809
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 260 728	-2 254 650
<i>Kassaflöde från finansiering</i>			
Amortering av långfristiga lån		-821 860	-73 482 065
<i>Kassaflöde från investeringar</i>			
Investeringar i byggnaden samt inbetalda insatser		0	75 360 783
ÅRETS KASSAFLÖDE		438 868	-375 932
Likvida medel vid årets början		669 952	1 045 884
Likvida medel vid årets slut		1 108 820	669 952
Förändringen i likvida medel		438 868	-375 932

NOTER

NOT 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och fr.o.m detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år.

Tillgångar värderas utifrån anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifterna för bostäderna fördelas på tolv månader och aviseras månadsvis i förskott. Intäkter för hushållsel och vatten redovisas för tolv månader.

Den latent skatteskuld som uppstår vid försäljning av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde och faller ut först vid eventuell likvidering av föreningen.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ev nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning, vilket innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika avskrivningstider.

Ingen avskrivning görs på mark vars nyttjandeperiod bedöms vara obegränsad.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme	200 år
Fönster, dörrar	40 år
Tak, fasad	50 år
Värmepumpar, undercentraler	20 år
Installationer	50 år
Övriga byggnadsdelar	12-25 år

Alla belopp anges i hela kronor (SEK)

NOT 2 Intäkternas fördelning	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter bostadsrätter	3 247 932	1 299 000
Hysesintäkter, lokaler	534 736	274 350
Fastighetsskatt, lokaler	53 964	27 300
Hysesintäkter, garage	248 400	124 200
Kabel TV/internet	308 160	154 100
Vatten, fast avgift	166 116	81 288
Vatten, individuell mätning	138 814	79 150
El, fast avgift	43 164	10 692
El, individuell mätning	216 526	140 175
Andrahandsupplåtelseavgift	273 904	39 803
Övriga ersättningar och intäkter	113 939	1 275
Summa	5 345 655	2 231 333

NOT 3 Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel, avtal	121 159	48 702
Fastighetsskötsel, utöver avtal	45 481	92 994
Städ	94 694	41 977
Hissar	9 858	5 319
Serviceavtal	52 464	25 181
El, fastigheten	276 677	323 979
Uppvärmning	364 712	134 465
Vatten	392 573	215 864
Sophämtning	175 409	77 466
Fastighetsförsäkring	76 421	29 712
Kabel TV/internet	377 698	191 896
Fastighetsskatt	59 790	0
Summa	2 046 936	1 187 555

NOT 4 Reparationer och Planerat underhåll	2023-12-31	2022-12-31
Reparationer	76 056	25 250
Planerat underhåll	268 179	36 076
Summa	344 236	61 326

NOT 5 Förvaltningskostnader	2023-12-31	2022-12-31
Revisionsarvoden	30 609	10 000
Ekonomisk förvaltning	125 349	60 313
Övriga förvaltningskostnader	68 632	64 264
Summa	224 590	134 577

11 (12)

NOT 5 Personalkostnader och arvoden	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	95 200	0
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	30 000	0
	125 200	0

NOT 7 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	226 098 000	120 053 783
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	226 098 000	226 098 000
Ingående avskrivningar	-813 955	0
Årets avskrivning	-1 627 910	-813 955
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 441 865	-813 955
Utgående redovisat värde	223 656 135	225 284 045
Taxeringsvärden byggnader	98 200 000	98 200 000
Taxeringsvärden mark	41 779 000	41 779 000
	139 979 000	139 979 000

NOT 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån

<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats i %</i>	<i>Datum för villkorsändring</i>	<i>Lånebelopp 2023-12-31</i>	<i>Lånebelopp 2022-12-31</i>
Handelsbanken 520017	4,89	2024-03-20	20 546 500	20 546 500
Handelsbanken 520018	3,49	2024-06-30	19 313 710	20 135 570
			39 860 210	40 682 070
Kortfristig del av långfristig skuld			39 860 210	21 368 360

- Som kortfristig skuld bokförs de lån som ska omförhandlas under nästa räkenskapsår samt nästa års förväntade amortering

NOT 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna styrelsearvoden	95 200	0
Upplupna sociala avgifter	30 000	0
Upplupna räntekostnader	27 909	18 777
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	410 190	507 586
Upplupna kostnader	0	387 205
Summa	563 299	913 568

12 (12)

NOT 10 Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckningar

41 100 000

41 100 000

UNDERSKRIFTER

Uppsala 2024-

Linus Müller
ordförande

Rebecka Holmlund
ledamot

Katja Vadnov
ledamot

Sara Smedlund
ledamot

Wilma Engstrand
ledamot

Ludvig Ahlström
ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

Adeco Revisorer
Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Linus Müller
Företag: Brf Solitär
Befattning: Ordförande
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-18 14:22:43 GMT+02:00
Transaktions-ID: ade2e8eb70ee4a34a8a996aa8133bb2a

Underskrift 2

Namn: Katja Vadnov
Företag: Brf Solitär
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-18 22:28:37 GMT+02:00
Transaktions-ID: 94a696379f044dc78ad7784ae0fbd84a

Underskrift 3

Namn: Wilma Engstrand
Företag: Brf Solitär
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-21 21:12:25 GMT+02:00
Transaktions-ID: da2fc57dd68747af95b3ab23151d8b01

Underskrift 4

Namn: Ludvig Ahlström
Företag: Solitär
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-21 22:32:12 GMT+02:00
Transaktions-ID: 5c70fdd7fb2041c4b6d77f5d9d8f2a3a

Underskrift 5

Namn: Rebecka Holmlund
Företag: Brf Solitär
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-21 23:27:58 GMT+02:00
Transaktions-ID: eaaab03081954558adfab6d73a06f8f1

Underskrift 6

Namn: Sara Smedlund
Företag: Brf Solitär
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-22 08:50:04 GMT+02:00
Transaktions-ID: 2141306e62544e90a2048e42a55230f9

Underskrift 7

Namn: Mats Lehtipalo
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-22 12:45:34 GMT+02:00
Transaktions-ID: f92767505d1c46b5a562362205a95e87

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Solitär- mats
Org.nr. 769631-4207

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solitär- mats 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 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. 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 Brf Solitär- mats för år 2023 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 trygghande 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Mats Lehtipalo
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-19 15:10:33 GMT+02:00
Transaktions-ID: 42079b225e9f42efa57134e581bc0cf5