

2024

Årsredovisning

Brf Solen 4



CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Solen 4

716414-2106

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solen 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Solen 4, bebyggdes 1929. Föreningen registrerades 1984-08-29 och den ekonomiska planen registrerades 1984-10-03. Fastigheten är belägen på Albäcksgatan 1 A-B i Sundsvall. På fastigheten finns 2 bostadshus innehållande 14 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt. På fastigheten finns även 9 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

5 st	1 rum och kök,
2 st	1 rum och kokvrå,
4 st	2 rum och kök,
3 st	3 rum och kök

Total bostadsyta: 714 kvm enligt taxeringsbesked

Total lokalyta: 86 kvm enligt taxeringsbesked

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor. Avtal är tecknat med Förvaltnings AB Castor beträffande fastighetsskötsel och tillsyn, jour och felanmälan, nyckelhantering samt lokalvård.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov t.o.m. år 2014. Underhållsplanen uppdateras vid behov. Planen baseras främst på fastighetens skick.

Utförda underhållsåtgärder

	<u>År</u>
Byte motorvärmare	2022
Byte lägenhetsdörrar	2021
Ombyggnad el	2019
Renovering tvättstuga	2014
Renovering fasader	2012
Renovering trapphus	2012
Renovering balkonger	2011
Fönsterbyte	2010-2011
Stambyte	2008
Takarbeten och dränering	2001

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fiber har installerats och en ny torktumlare har införskaffats.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 och vid räkenskapsårets slut 17.

Styrelse och revisor

Styrelsen har sedan extra föreningsstämman 2024-11-28 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Mona Max	ledamot, ordförande
	Sabina Lithén	ledamot
	Klas Andersson	ledamot
	Alexander Öhgren	ledamot
	Elias Wreeby	ledamot

Suppleant	Folke Andersson
	Henrei Max

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 5 protokollföra sammanträden.

Revisor	Ess2 redovisning & revision AB
---------	--------------------------------

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2020-10-20

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	655	655	657	654	626
Resultat efter finansiella poster	-66	34	70	-114	90
Soliditet (%)	28	29	27	25	27
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	794	794	794	794	794
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	87	86	87	91
Energikostnad per kvm totalyta	286	264	241	202	206
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 391	3 536	3 686	3 835	3 985
Skuldsättning per kvm totalyta	3 027	3 156	3 289	3 423	3 556
Räntekänslighet (%)	4	4	5	5	5
Sparande per kvm totalyta	152	207	290	297	307

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har gjort en resultatmässig förlust. I resultatet ingår avskrivningar med 131 365 kronor per år. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet positivt. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet och det finns god förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	660 287	89 039	290 695	34 335	1 074 356
Avsättning underhållsfond		26 049	-26 049		0
Disposition av föregående års resultat:			34 335	-34 335	0
Årets resultat				-65 524	-65 524
Belopp vid årets utgång	660 287	115 088	298 981	-65 524	1 008 832

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	298 981
årets förlust	-65 524
	233 457

disponeras så att

reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	26 049
reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-55 818
i ny räkning överföres	263 226
	233 457

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	654 760	654 610
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		654 760	654 610
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-444 625	-355 201
Övriga externa kostnader		-51 617	-48 942
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-131 365	-131 365
Summa rörelsekostnader		-627 607	-535 508
Rörelseresultat		27 153	119 102
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		592	1 515
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 269	-86 282
Summa finansiella poster		-92 677	-84 767
Resultat efter finansiella poster		-65 524	34 335
Resultat före skatt		-65 524	34 335
Årets resultat		-65 524	34 335

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	2 943 673	3 075 038
Summa materiella anläggningstillgångar		2 943 673	3 075 038
Summa anläggningstillgångar		2 943 673	3 075 038
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		200	0
Övriga fordringar		19 421	18 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 566	40 797
Summa kortfristiga fordringar		59 187	59 592
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	566 502	597 316
Summa kassa och bank		566 502	597 316
Summa omsättningstillgångar		625 689	656 908
SUMMA TILLGÅNGAR		3 569 362	3 731 946

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		660 287	660 287
Fond för yttre underhåll		115 088	89 039
Summa bundet eget kapital		775 375	749 326
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		298 981	290 694
Årets resultat		-65 524	34 335
Summa fritt eget kapital		233 457	325 029
Summa eget kapital		1 008 832	1 074 355
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	1 387 194	707 940
Summa långfristiga skulder		1 387 194	707 940
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 034 276	1 816 798
Leverantörsskulder		62 026	54 864
Skatteskulder		2 645	2 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		74 389	75 692
Summa kortfristiga skulder		1 173 336	1 949 651
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 569 362	3 731 946

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-65 524	34 335
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	131 365	131 365
Betald skatt	348	980
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	66 189	166 680
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-200	0
Förändring av kortfristiga fordringar	605	-4 411
Förändring av leverantörsskulder	7 162	-2 903
Förändring av kortfristiga skulder	-1 302	-1 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten	72 454	157 616
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-103 268	-106 768
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-103 268	-106 768
Årets kassaflöde	-30 814	50 848
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	597 316	546 468
Likvida medel vid årets slut	566 502	597 316

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten och renhållning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	30-40 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteutgifter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 1 538 173 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet

Visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Energikostnad per kvm totalyta

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Skuldsättning per kvm boyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvm totalyta

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	566 916	566 916
Hyror lokaler	56 400	56 400
Hyror parkering	9 300	10 450
TV, bredband, telefoni	15 960	15 960
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 185	4 884
	654 761	654 610

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för el, värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	24 488	22 006
Periodiskt underhåll	55 818	0
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	37 644	35 730
Uppvärmningskostnader	112 865	106 758
Vatten och avloppsavgifter	66 712	55 400
Elavgifter	49 510	48 721
Renhållning	19 527	20 336
Snöröjning	760	0
Förbrukningsinventarier / materiel	0	179
Försäkring fastighet	18 648	16 469
TV, bredband, telefoni	30 972	23 666
Fastighetsskatt	26 510	25 936
Larmtjänst	1 172	0
	444 626	355 201

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	5 691 989	5 691 989
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 691 989	5 691 989
Ingående avskrivningar	-2 746 951	-2 615 586
Årets avskrivningar	-131 365	-131 365
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 878 316	-2 746 951
Mark	130 000	130 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	130 000	130 000
Utgående redovisat värde	2 943 673	3 075 038
Taxeringsvärden byggnader	6 258 000	6 258 000
Taxeringsvärden mark	2 425 000	2 425 000
	8 683 000	8 683 000
Taxeringsvärden bostad	8 314 000	8 314 000
Taxeringsvärden lokal	369 000	369 000
	8 683 000	8 683 000

Not 5 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	3 543 200	3 543 200
	3 543 200	3 543 200
Pantbrev i eget förvar	500 000	500 000
	500 000	500 000

Not 6 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea företagskonto	566 502	597 316
	566 502	597 316

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	3,750	2025-03-16	96 893	110 893
Nordea	3,750	2026-06-04	326 129	336 629
Stadshypotek	4,450	2025-01-13	139 636	143 624
Stadshypotek	4,200	2025-02-20	52 682	60 782
Stadshypotek	4,000	2025-03-10	55 640	61 640
Stadshypotek	4,27	2028-03-01	68 815	77 115
Stadshypotek	4,60	2025-07-30	378 105	394 485
Stadshypotek	1,28	2025-06-01	261 020	269 020
Stadshypotek	2,740	2026-10-30	1 042 550	1 070 550
			2 421 470	2 524 738
Kortfristig del av långfristig skuld			1 147 665	1 816 798

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdatum räknas som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos banken.

Kommande års beräknade amortering är 106 768 kr.

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 1 887 630 kr.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mona Max
Ordförande

Sabina Lithén
Ledamot

Alexander Öhgren
Ledamot

Elias Wreeby
Ledamot

Klas Andersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats
Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor
Ess2 redovisning & revision AB

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

MONA MAX

b0d9da6f-7724-4899-9797-6fac0a9069e2 - 2025-04-11 19:01:10 UTC +03:00
BankID / Freja eID - f7867e76-bb79-410a-8a06-5a640e509c77 - SE

SABINA LITHÉN

fd283ec8-5e7e-4ffb-9b51-8cccbf262b38 - 2025-04-11 19:14:02 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 7a697261-a39b-46da-9199-dc583e07759f - SE

Klas Ingvar Andersson

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Solen 4

2bc73d41-f7ab-47a7-8f9b-a176c7d08d76 - 2025-04-11 20:40:34 UTC +03:00
BankID / Freja eID - c697d517-8fd8-4323-be17-c19199f383c6 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

ELIAS WREEBY

57b785b1-37b9-4a42-8c5a-c341da274427 - 2025-04-13 19:57:31 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 4566bf61-b338-4c0c-81ed-a2e81ac9a660 - SE

JOHN ALEXANDER ÖHGREN

73439479-fa18-4cbe-a3a1-94e24dd2e3ac - 2025-04-25 08:03:00 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 5d1459c2-33d9-44d4-9b2b-ea437b0057b6 - SE

JOANNA KRISTIN ULIN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB

677d5bfc-79ea-4ad3-94b0-26731d36b9ee - 2025-04-25 08:54:31 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 3b60e787-4b88-417c-bbf6-bc5a8f54ca7e - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

asemavaltuutus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmittekningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Solen 4

Org.nr. 716414-2106

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solen 4 för år 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solen 4 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsred 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:
25.04.2025 07:54

SENT BY OWNER:
Joanna Ulin • 25.04.2025 07:52

DOCUMENT ID:
BklIV7iuYxl

ENVELOPE ID:
HyIVXsOkIx-BklIV7iuYxl

DOCUMENT NAME:
Brf Solen 4 Revisionsberättelse 241231.pdf
4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOANNA KRISTIN ULIN joanna.ulin@ess2.se	Signed Authenticated	25.04.2025 07:54 25.04.2025 07:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/06/22) IP: 89.189.201.248

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor