

Årsredovisning

Solberga Gård SFF

717912-1871

Styrelsen för Solberga Gård SFF får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6
- Noter	7 - 10
- Underskrifter	10

BUR

W.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Solberga Gård SFF får härmed redogöra för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Ändamålet med samfälligheten är att förvalta anläggningar som är belägna i fastigheterna Sjöstöveln 2, 4 och 5 i Hägersten.

I anläggningarna deltagande fastigheter skall vara Sjöstöveln 2 (Brf Tulpanträdet), Sjöstöveln 4 (Brf Korstörnet) och Sjöstöveln 5 (Brf Avenboken 1).

Gemensamhetsanläggningar

De anläggningar som förvaltas av Solberga Gård Samfällighetsförening är:

Gården

Denna omfattar grönytor, såsom gräsytor och planteringar, gång-, cykel- och körytor, ytor för handikapparkeringsplatser, beläggningar, såsom med asfalt och plattor, lek- och övrig gårdsutrustning samt anordningar för belysning, avvattnings-, bevattnings- och brandposter.

Garaget

Detta omfattar byggnadskonstruktioner, in- och utfartsramp, garageport, garagegrund, parkeringsplatser och körytor, trapphus med trappa och hiss, anordningar för brandgasventilation samt installationer för avlopp, värme, ventilation och el för kraft och belysning. Till garageanläggningen räknas även markparkeringsplatser avsedda för gästparkering. Under 2019 har 8 st eladdstationer installerats i garaget. 3 st av dessa tillhör Brf Tulpanträdet, 3 st av Brf Avenboken 1 och 2 st av Brf Korstörnet.

Gemensamhetslokaler

Dessa omfattar byggnad med utrymmen för entré, gemensamhetslokal, pool, omklädningsrum, bastu, WC, styrelserum, tvättstugor och teknik med tillhörande inredning, utrustning och tekniska installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation, el, telefoni och kommunikation.

Gästlägenheter

Dessa omfattar två skilda enheter med vardera gästrum, pentry, köpprum, WC och dusch med tillhörande inredning, utrustning och tekniska installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation, telefoni och kommunikation.

Avfallshantering

Detta omfattar dels sopsuganläggning, dels utrymmen för grovsopor och källsortering. Sopsuganläggningen omfattar inkastanordningar, sopventilrum, sopsugrör, dockningsanordning för sopsugbil samt erforderliga sopsugventiler och styrsystem. Utrymmen för grovsopor omfattar grovsoprum med tillhörande installationer för teknisk försörjning. Utrymmen för källsortering omfattar sorteringsrum med tillhörande inredning och utrustning för källsortering samt erforderliga installationer för utrymmenas tekniska försörjning.

Vattenservis

Detta omfattar gemensam vattenservisledning för deltagande fastigheter från förbindelsepunkt med allmän vattenledning vid Folkparksvägen till avgreningar för respektive fastigheter samt anordningar och utrymme för gemensam vattenmätare, anordningar för infästning och upphängning av ledning, rörisolering, isoleringsbeklädnad och ledningsmärkning.

Telerum

Detta omfattar gemensamt utrymme för gemensam eller enskild teleutrustning eller teleutrustning tillhörig operatör. I anläggningen ingår utrymmets tekniska försörjning, t.ex. belysning. I utrymmet förlagd gemensam centralutrustning för passerkontroll ingår i anläggningen.



Andelstal och kostnadsfördelning

Kostnaderna för anläggningarnas utförande och drift ska fördelas mellan deltagande fastigheter enligt vid anläggningsföreningens fastställda andelstal:

- Sjöstöveln 2 (Brf Tulpanträdet) 63 %
- Sjöstöveln 4 (Brf Korstörnet) 14 %
- Sjöstöveln 5 (Brf Avenboken 1) 23 %

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Lantmäterimyndigheten den 25 september 2019.

Styrelse och anställd personal

Styrelsen består av representanter för de i samfälligheten ingående bostadsrättsföreningarna. Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-06-01 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Eva Bergstrand	Ledamot, ordförande	Representant för Brf Avenboken 1
Mika Eskelinen	Ledamot	Representant för Brf Tulpanträdet
Mikael Redelius	Ledamot	Representant för Brf Korstörnet
Helene Nilsson	Suppleant	Representant för Brf Tulpanträdet
Ronnie Vanhatapio	Suppleant	Representant för Brf Avenboken 1
Maja Tejic	Suppleant	Representant för Brf Korstörnet

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två ledamöter i förening.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal som medfört pensionsförpliktelser eller dylikt.

Revisorer

Borev Revision AB	Ordinarie
Tomas Ericson	Huvudansvarig auktoriserad revisor

Borev Revision AB	Suppleant
-------------------	-----------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av en EU-dom i februari 2022 så har samfälligheten blivit momspliktig. Processen med momsregistreringen har blivit fördröjd för föreningen men är just nu pågående. Effekterna för föreningens redovisning har blivit att de momspliktiga intäkterna har minskat motsvarande momsen, likaså har föreningens momspliktiga kostnader minskat motsvarande momsen. Nettoomsättningen har därmed minskat från föregående år.

Nytt avtal om fastighetsförvaltning har tecknats med Åkerlunds Fastighetservice AB från 2022-09-01, avtalet löper med 1 år i taget, om det inte senast 6 månader före avtalstidens slut uppsägs skriftligen av någondera parter.

Under 2022 har följande underhållsarbeten utförts:

- Byte av 1 tvättmaskin
- Byte av 1 bastuaggregat

Utöver dessa underhållsåtgärder för totalt 54 (f. år 114) tkr har rena reparationskostnader uppgått till 293 (f. år 394) tkr. Se not 3.

Föreningen har tidigare upprättat en 30-årig underhållsplan för den mark, byggnader och installationer som föreningen är ansvarig för. Planen uppdaterades 2021-10-25. Underhållsplanens rekommendation till avsättning till underhålls- och förnyelsefonden är betydligt högre än den avsättning som krävs enligt föreningens stadgar. Stadgarna kräver att avsättning görs med minst 20 tkr per år medan underhållsplanen f.n. rekommenderar 486 tkr per år.



Styrelsens förslag är att avsättning sker i enlighet med stadgarna och att underhållskostnaderna i stället belastar föreningen och de deltagande fastigheterna vid de tillfällen då åtgärder utförs genom extra utdebitering efter fastställande av inkomst- och utgiftsstat.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Uttaxerade bidrag, tkr	1.928	2.410	2.410	2.410	2.410	2.410	2.410	2.188	1.920	1.920
Nettoomsättning, tkr	357	338	182	219	204	218	217	171	133	182
Årets resultat, tkr	-121	-21	32	-137	39	175	241	-2	-257	101
Soliditet, %	15	26,90	34,47	28,97	39,92	37,86	25,37	neg	neg	26,58

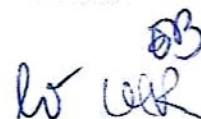
Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Uttaxerade bidrag		1 928 006	2 410 008
Nettoomsättning	2	356 898	359 147
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 284 904	2 769 155
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3, 4, 5	-2 195 074	-2 559 964
Övriga externa kostnader	6	-110 659	-143 046
Personalkostnader	7	-100 640	-86 676
Summa rörelsekostnader		-2 406 373	-2 789 686
Rörelseresultat		-121 469	-20 531
Resultat efter finansiella poster		-121 469	-20 531
Resultat före skatt		-121 469	-20 531
Årets resultat		-121 469	-20 531

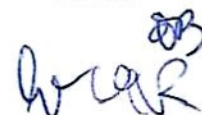
lv ^{OB} 



BALANSRÄKNING

1

	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Bidrags- och kundfordringar	0	3 040
Övriga fordringar	10 148	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113 426	125 525
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>123 574</i>	<i>128 565</i>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	755 052	807 367
<i>Summa kassa och bank</i>	<i>755 052</i>	<i>807 367</i>
Summa omsättningstillgångar	878 626	935 932
SUMMA TILLGÅNGAR	878 626	935 932
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
8		
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	251 755	272 286
Årets resultat	-121 469	-20 531
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>130 286</i>	<i>251 755</i>
Summa eget kapital	130 286	251 755
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	443 868	406 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	304 472	277 637
Summa kortfristiga skulder	748 340	684 177
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	878 626	935 932





NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Not 2 Nettoomsättning	2022	2021
Hysesintäkter besöksparkeringar	202 266	186 896
Intäkter för bastu och pool	33 750	34 173
Intäkter för gemensamhetslokal	31 200	13 600
Intäkter för gästlägenheter	109 600	78 300
Elavgifter laddstationer garage	30 600	24 975
Försäkringsersättningar	30 961	21 195
Öresutjämning	5	8
Moms	-81 484	0
Summa	356 898	359 147

Fler parkeringsplatser med elladdstation har hyrts ut av deltagande föreningar än tidigare, varav Solberga Gård erhåller en andel.

Försäkringsersättning har erhållits för tidigare trafikskador som drabbat egendom som föreningen är ansvarig för och därmed tidigare har belastats med kostnader för.

Not 3 Löpande reparationer och underhåll	2022	2021
Tvättstugor	34 651	54 282
Dörrar och lås invändigt/passagesystem	18 230	10 645
Gästlägenheter	14 204	1 090
Sophus	0	10 196
Bastu/pool	71 154	46 190
VA	3 607	2 823
Ventilation	5 664	688
Elinstallationer	6 901	2 885
Hissar	4 028	42 353
Portar	0	51 256
Övriga installationer (sopnedkast och lysrör/lampor)	22 076	14 541
Fasader	2 200	1 075
Dörrar	14 672	24 367
Planteringar, träd och buskar	91 178	95 606
Hårdgjord mark och markinventarier	4 870	2 113
Garage golv/oljeavskiljare	0	33 799
Moms	-58 687	0
Summa	234 748	393 909

W W R

Z

Not 4	Planerat periodiskt underhåll	2022	2021
	Tvättstuga	41 493	0
	Ventilation	0	37 987
	Elinstallationer	0	12 006
	VA-installationer	0	22 881
	Garageytor/brandskydd	0	41 592
	Bastu/pool	12 776	0
	Moms	-10 854	0
	Summa	43 415	114 466

Under 2022 har en tvättmaskin bytts ut samt att en bastu har fått ett nytt aggregat.

Not 5	Driftkostnader	2022	2021
	Fastighetskötsel	257 170	207 000
	Trädgårdsskötsel	275 891	260 351
	Snöröjning och sandning	164 080	168 555
	Städning, grundavtal	300 576	290 976
	Städning, extradebiteringar	28 036	53 987
	Hissar	10 085	9 142
	Portar	2 320	4 506
	Övriga serviceavtal	57 986	64 464
	Övriga besiktningar/kontroller	44 808	36 409
	Bevakningskostnader, Jour-/uttryckningsavtal	78 639	7 396
	Drift- och underhållsavtal Brf Tulpanträdet	319 625	312 252
	Drift- och underhållsavtal Brf Avenboken 1	4 000	4 000
	Drift- och underhållsavtal Brf Korstörnet	1 000	1 000
	El	505 828	318 360
	Uppvärmning	66 970	75 196
	Vatten	55 101	53 262
	Avfallshantering	170 135	140 955
	Försäkringar inkl. styrelseansvar	11 202	7 919
	Poolkostnader, klor och gasflaskor samt vattenprover	39 888	35 860
	Moms/ Öresavrundning	-476 428	-1
	Summa	1 916 912	2 051 589

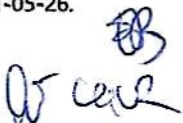

Städning extradebiteringar består av golvvård i poolhuset samt sanering efter brand.

Övriga serviceavtal avser service av passage- och bokningssystem, hosting av server för bokningssystemet, service av sopsugsanläggning samt nödljusbelysning.

Övriga besiktningar/kontroller avser brandskyddsöversyn och åtgärder efter denna.

Elkostnaden har ökat kraftigt jämfört mot föregående år. Förbrukningen har ökat med ca 8 %. Samtidigt som förbrukningen har varit hög har även elpriset ökat markant under 2022 då föreningen har ett rörligt elprisavtal.

Försäkringskostnaderna innefattar även tecknat avtal med Anticimex avseende vatten/avfuktning fr.o.m. 2021-05-26.

Not 6	Övriga externa kostnader	2022	2021
	Förbrukningsinventarier	20 716	30 159
	Förbrukningsmaterial	4 800	1 949
	Hisstelefon	6 666	5 880
	Postbefordran	1 201	1 664
	Revisionsarvode	14 200	13 025
	Ekonomisk förvaltning	40 000	38 628
	Datakommunikation	372	0
	Kontorsmaterial	699	1 336
	Bankkostnader	2 187	2 419
	Övriga externa tjänster	43 786	41 914
	Möteskostnader	3 697	447
	Uppdatering av underhållsplan	0	5 625
	Moms	-27 665	0
	Summa	110 659	143 046

Årets inköp av förbrukningsinventarier avser stege/ställning, PAS och 2 hårddiskar, 12 fåtöljer till föreningslokal.

Övriga externa tjänster avser hyra av hjärtstartare och avtal om skadedjurshantering samt att arvode betalats för trafikskadeservice.

Not 7	Styrelsearvoden och personalkostnader	2022	2021
	Styrelsearvoden	76 738	71 662
	Sociala avgifter	23 902	15 014
	Summa	100 640	86 676

Styrelsearvoden uppgår till 1,5 prisbasbelopp enligt stämmobeslut.

Not 8	Underhålls- och förnyelsefond	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående balans	20 000	20 000
	Stadgeenlig avsättning till fonden	20 000	20 000
	lanspråktagande av fonden	-20 000	-20 000
	Summa	20 000	20 000

Underhålls- och förnyelsefonden har under 2018 omklassificerats från långfristig skuld till att vara en del av det egna kapitalet. Detta då årsredovisningen fr.o.m. 2018 upprättas enligt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10).

JS
JS CLR

Z

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Två tvättmaskiner har bytts ut i början av 2023.

Föreningen har bytt leverantör avseende underhållsplan till Åkerlunds.

UNDERSKRIFTER

Hägersten den 20/4 2023



Eva Bergstrand



Mika Eskelinen



Mikael Redelius

Min revisionsberättelse har lämnats 25 april 2023

Borev Revision AB



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Solberga Gård samfällighetsförening, org.nr 717912-1871

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Solberga Gård samfällighetsförening för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalande

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 revisionssed 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 mitt uttalande.

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 avveckla 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

Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Solberga Gård samfällighetsförening för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

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 mitt uttalande.

Styrelsens ansvar

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande 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 lag om samfälligheter, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lag om samfälligheter eller föreningens stadgar.

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 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 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.

Uppsala den 25 april 2023



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor