



Org Nr: 769620-1313

# Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Soluret i Haninge

Org.nr: 769620-1313

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'G' followed by a horizontal line extending to the right.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF SOLURET

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Haninge.

#### *Föreningens fastigheter*

Föreningen äger fastigheten Söderbymalm 7:51 i Haninge kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	146	12 750
Hysesrätter	33	3 002
Lokaler	2	113
Parkering och garageplatser	201	

Föreningens fastighet är byggd 1967. Värdeår är 1990.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### *Årsavgifter*

From den 1 april 2018 har årsavgifterna höjts med 4 %. Beslut har fattats om höjning med 4 % from den 1 januari 2019.

#### *Hyor lägenheter*

From 1 april 2018 har hyrorna höjts med 1,2 % efter förhandling mellan Hyresgästföreningen och HSB. Hyresförhandling har begärts för 2019.

#### *Hyor för bilplatser på mark, i carportar och garage*

Hyororna har varit oförändrade under 2018. Beslut har fattats om höjning under 2019.

**Genomfört och planerat underhåll**

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2018	Fasadfogar	PCB-sanering är påbörjad.
2018	Belysning	Utomhusarmaturer är utbytta till LED-belysning.
2018	Mark	Trädgårdsarbete med utgrävning och plantering.
2018	Balkonger	Provtagning för bedömning av skick och livslängd avseende balkongplattor.
2018	Hängrännor	Underhåll
2018	Tak	Montering av snörasskydd och skyddsräcken på taken.
2018	Hissar	Renovering av hissar slutförd. Byte av hisskedjor återstår.

**Pågående eller framtida underhåll och investeringar**

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2019	Fasadfogar	Avsluta PCB-sanering på balkongplattor
2019	Balkonger	Kantrenovering av balkonger och skärmväggar
2019	Balkonger	Inglasning av samtliga balkonger och uteplatser under förutsättning av godkännande på extra stämma.
2022-2025	Stammar	Byte av stammar för vatten och avlopp i lägenheter

**Tidigare genomfört underhåll**

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2017	Stammar	Stamspolning av avloppsrör
2017	Garageportar	Delvis byte
2017	Entréportar	Utbyte av hälften av portarna
2017	Kulvertar	Byte av vissa avloppsrör
2016	Lekplatser	Ombyggnation av lekplatser
2016	Mark	Borttagning av träd och buskar på gård 1 och 2
2015	Vallavägen 107	Lokal görs om till lägenhet

**Övriga väsentliga händelser under 2018**

Införande av ärendehanteringssystem för styrelsemej. Införande av online bokning för föreningslokalen. Modernisering av hemsida och nyhetsbrevs system. Omvandling av gammal digital dokumentation. Uppgradering av lås- och tvättstugebokningssystemets mjukvara samt hosting. Ny julbelysning till flaggstång. Rensning av cykel och barnvagnsförråd. Nya stadgar registreras. Flertalet fuktskador och avloppsstopp i lägenheter åtgärdades.

De senare åren har visat att föreningen har drabbats av flera fuktskador samt avloppsstopp i lägenheterna vilket har medfört stora kostnader. Samtliga medlemmar uppmanas att vara mycket aktsamma och att hjälpas åt genom att omgående anmäla läckage eller läckagerisker. Styrelsen avråder även i nuläget att inte låta utföra kostsamma ombyggnader av våtrum.

**Provmedlemskap HSB**

Med syfte att stärka styrelsen i sitt arbete med att leda och organisera verksamheten inom Brf Soluret och att biträda styrelsen med sakkunskap, har styrelsen tecknat ett avtal med HSB Stockholm om provmedlemskap i HSB. Avtalet ger Brf Solurets styrelse tillgång till juridisk rådgivning, en medverkande kontaktperson ifrån HSB på styrelsemötena och tillgång till HSBs utbildningar och uppdateringar med aktuell bostadsrättsinformation. Avtalet trädde i kraft under november 2018 och gäller maximalt till 2020-12-31, då styrelse och föreningsstämma senast behöver ta ställning till om man önskar ett ordinarie medlemskap i HSB.

### ***Stämman***

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17. Vid stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar samt 1 fullmakt fram till punkt 7.

32 röstberättigade medlemmar samt 1 fullmakt from punkt 8.

25 röstberättigade medlemmar samt 1 fullmakt from punkt 13 efter en kort paus.

### ***Uppföljning angående revisionen av ledamotsarvoden ifrån stämman 2018-05-17***

Den föregående ordinarie stämman 2018-05-17, beslutade att inte ge styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2017. Orsaken var att det enligt revisorn fanns oklarheter gällande utbetalda arvoden. Den tillträdande styrelsen har beslutat att låta utreda situationen och har anlitat en jurist för att se över vilka juridiska möjligheter som finns för att återkräva de delar av de utbetalade arvoden som revisionen har haft synpunkter på. Vid verksamhetsårets slut pågick ännu utredningen. Styrelsen avser återkomma med en lägesrapport i ärendet vid den ordinarie stämman 2019.

### ***Extra medlemsmöte angående trädgården***

Ett medlemsmöte genomfördes 2018-03-28 angående trädgården då arbetsgruppens förslag antogs angående utformningen. Detta ligger till grund för det fortsatta arbetet kring trädgården.

### ***Styrelse***

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten, och haft följande samansättning:

#### ***2017-06-12 till 2018-05-17***

Olle Bergvall - Ordförande  
Sussane Olsson - Vice ordförande  
Sinikka Dahlqvist-Fawzi - Ledamot  
Marie-Louise Gylling - Ledamot  
Richard Westlund - Ledamot  
Birgitta Nyström - Ledamot (avgick under juli 2017)

Birgitta A Jonsson - Inhyrd extern sekreterare. Ej invald av stämman.

#### ***2018-05-17 – 2019-05-16***

Alexandra Bergström - Ordförande  
Patrik Blom - Ledamot  
Camilla Wendel - Ledamot, sekreterare  
Ulrika Olsson - Ledamot  
Björn Brorsson - Ledamot  
Peter Widner - Ledamot  
Mauritz Henriksson - Suppleant

Bo Widerdal - Kontaktperson HSB. Ej invald av stämman.

I tur att omväljas eller avgå vid ordinarie föreningsstämma 2019 är: Camilla Wendel, Björn Brorsson, Peter Widner och Mauritz Henriksson.



### ***Firmatecknare***

Firmatecknare har varit:

Olle Bergvall, Sinikka Dahlqvist-Fawzi, Richard Westlund till och med stämman 2018-05-17 samt övergångsvis till det konstituerande mötet 2018-05-22.

Från och med 2018-05-22: Alexandra Bergström, Ulrika Olsson, Patrik Blom och Camilla Wendel och Björn Brorsson.

Teckning sker två firmatecknare tillsammans.

### ***Revisorer***

Caroline Samuelsson - Föreningsvald ordinarie

Joakim Matsson - BoRevision AB

### ***Valberedning***

Valberedningen består from 2018-05-17 av John Lilja och Jonas Andersson.

### ***Underhållsplan***

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-07-16.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

## **Medlemsinformation**

### ***Medlemmar***

Föreningen hade 209 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018. Under året har 5 stycken överlåtelse skett.

## **Flerårsöversikt**

### **Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen**

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

<b>Nyckeltal</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Årsavgift, kr/kvm	731	704	697	677	644
Totala Intäkter kr/kvm	809	793	802	795	796
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	245	201	99	190	102
Belåning, kr/kvm	6 991	7 434	7 444	7 450	7 456
Räntekänslighet	13%	14%	14%	14%	15%
Drift och underhåll kr/kvm	494	462	510	405	427
Energikostnader kr/kvm	198	214	208	199	197

## Förklaring av nyckeltal

### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

### Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

<b>Övriga nyckeltal</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	13 556	13 282	13 426	13 322	13 326
Resultat efter finansiella poster	1 071	-952	-2 521	160	-801
Soliditet	42%	40%	39%	39%	36%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		13 555 755
Rörelsekostnader	-	11 686 382
Finansiella poster	-	798 359
<b>Årets resultat</b>		<b>1 071 013</b>
Planerat underhåll	+	628 782
Avskrivningar	+	2 411 768
<b>Årets sparande</b>		<b>4 111 563</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>245</b>

### Förändring av eget kapital

	<b>Insatser</b>	<b>Uppl. avgifter</b>	<b>Yttre uh, fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid Årets ingång	72 650 438	16 947 441	193 586	-3 702 699	-951 540
Reservering till fond 2018			705 000	-705 000	
Reservering till fond 2017			1 834 176	-1 834 176	
Ianspråktagen de av fond 2018			-448 782	448 782	
Ianspråktagen de av fond 2017			-2 027 762	2 027 762	
Balanserad i ny räkning				-951 540	951 540
<b>Årets resultat</b>					<b>1 071 013</b>
<b>Belopp vid Årets slut</b>	<b>72 650 438</b>	<b>16 947 441</b>	<b>256 218</b>	<b>-4 716 870</b>	<b>1 071 013</b>

## Styrelsens disposition av årets resultat

### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-4 460 652
Årets resultat	1 071 013
Reservering till underhållsfond	-705 000
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>448 782</u>
Summa till stämmans förfogande	<b>-3 645 857</b>

### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>3 645 857</b>
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.





**Bostadsrättsföreningen Soluret i Haninge**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	13 555 755	13 281 580
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-8 317 800	-7 729 867
Övriga externa kostnader	Not 3	-169 533	-202 841
Planerat underhåll		-628 782	-2 027 762
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-205 792	-1 029 152
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 411 768</u>	<u>-2 291 075</u>
Summa rörelsekostnader		-11 733 675	-13 280 696
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 822 080</b>	<b>884</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	36 115	61 526
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-834 474</u>	<u>-1 013 949</u>
Summa finansiella poster		-798 359	-952 424
<b>Årets resultat</b>		<b>1 023 720</b>	<b>-951 540</b>

**Bostadsrättsföreningen Soluret i Haninge**

<b>Balansräkning</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	192 426 470	191 253 080
Pågående nyanläggningar	Not 8	27 200	3 225 675
		<u>192 453 670</u>	<u>194 478 755</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>192 453 670</u>	<u>194 478 755</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		14 235	2 215
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 637 570	4 575 470
Övriga fordringar	Not 9	141 781	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>161 203</u>	<u>433 526</u>
		5 954 788	5 011 210
Kortfristiga placeringar	Not 11	7 000 000	7 000 000
Kassa och bank	Not 12	101 705	6 148 998
Summa omsättningstillgångar		<u>13 056 493</u>	<u>18 160 208</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>205 510 163</u></b>	<b><u>212 638 963</u></b>

**Bostadsrättsföreningen Soluret i Haninge**

<b>Balansräkning</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	72 650 438	72 650 438
Upplåtelseavgifter	16 947 441	16 947 441
Yttre underhållsfond	<u>256 218</u>	<u>193 586</u>
	89 854 097	89 791 465
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 716 871	-3 702 699
Årets resultat	<u>1 023 720</u>	<u>-951 540</u>
	-3 693 151	-4 654 238
Summa eget kapital	<u>86 160 946</u>	<u>85 137 227</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>116 780 171</u>	<u>124 515 685</u>
	116 780 171	124 515 685
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 317 011	0
Leverantörsskulder	298 089	986 940
Skatteskulder	24 638	20 700
Övriga skulder	Not 15 115 541	108 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 813 767</u>	<u>1 870 150</u>
	2 569 045	2 986 051
Summa skulder	119 349 216	127 501 736
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>205 510 163</u></b>	<b><u>212 638 963</u></b>

**Bostadsrättsföreningen Soluret i Haninge**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 023 720	-951 540
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 411 768	2 291 075
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 435 488</u>	<u>1 339 535</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	118 522	-134 912
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-734 017</u>	<u>320 585</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 819 993	1 525 209
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-386 056</u>	<u>-3 225 675</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-386 056	-3 225 675
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-7 418 503	-161 325
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>0</u>	<u>3 920 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-7 418 503	3 758 675
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-4 984 566</b>	<b>2 058 209</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>17 724 467</b>	<b>15 666 258</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>12 739 901</b>	<b>17 724 467</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



## Bostadsrättsföreningen Soluret i Haninge

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,4 % av anskaffningsvärdet.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

#### Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Fastighetsbolaget Söderbymalm I AB, vilket ägde fastigheten Söderbymalm 7:51 i Haninge, för 111 634 546 kronor. Därefter har en tilläggsköpeskilling för aktierna utgått med 817 879 kr i enlighet med tecknat tilläggsavtal\*. Aktiebolaget sålde fastigheten den 10 december 2009 för bokfört värde 55 663 454 kronor till bostadsrättsföreningen, varefter övervärdet för aktierna har överförts till fastigheten. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfälle, marknadsvärdet.

Fastigheten har i dagsläget ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 112 354 425 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen säljer fastigheten innebär det att beskattning utgår även på denna mellanskillnad. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Fastighetsbolaget Söderbymalm I AB har likviderats i början på 2011.

\*Tilläggsavtalet innebär att för varje nyupplåtelse som sker ska bostadsrättsföreningen betala hela den insats som inbetalas till bostadsrättsföreningen i samband med upplåtelse av bostadsrätt plus 50% av differensen mellan försäljningspriset för bostadsrätter i lägenheter. Skyldigheten att erlägga Tilläggsköpeskilling skall kvarstå fram till dess att summan av Köpeskillingen och Tilläggsköpeskillingen uppgår till totalt 124.134.546 kronor

**Bostadsrättsföreningen Soluret i Haninge**

<b>Noter</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	9 318 762	8 979 583
Hyror	4 399 693	4 136 496
Bredband	202 920	202 730
Övriga intäkter	14 622	59 341
Bruttoomsättning	<u>13 935 997</u>	<u>13 378 150</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-380 235	-90 859
Hyresförluster	-7	-5 711
	<b>13 555 755</b>	<b>13 281 580</b>
<b>Not 2    Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 252 205	960 270
Reparationer	2 070 626	1 386 038
El	525 337	460 894
Uppvärmning	2 057 271	2 271 528
Vatten	737 231	848 188
Sophämtning	263 706	270 601
Fastighetsförsäkring	305 295	303 712
Kabel-TV och bredband	332 683	296 809
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	292 447	313 066
Förvaltningsarvoden	475 332	579 561
Övriga driftkostnader	5 667	39 200
	<b>8 317 800</b>	<b>7 729 867</b>
<b>Not 3    Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	19 719	13 340
Förbrukningsinventarier och varuinköp	14 006	38 581
Administrationskostnader	91 471	72 193
Extern revision	39 750	38 613
Konsultkostnader	0	35 249
Medlemsavgifter	4 587	4 865
	<b>169 533</b>	<b>202 841</b>
<b>Not 4    Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	184 500	187 900
Revisionsarvode	20 000	20 000
Övriga arvoden	6 000	4 000
Löner och övriga ersättningar	161 275	625 300
Sociala avgifter	85 933	191 952
Uttagsbeskattning	-251 916	0
	<b>205 792</b>	<b>1 029 152</b>
<b>Not 5    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 664	939
Ränteintäkter HSB bunden placering	33 157	35 532
Övriga ränteintäkter	294	25 055
	<b>36 115</b>	<b>61 526</b>
<b>Not 6    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	833 399	1 013 878
Övriga räntekostnader	1 075	71
	<b>834 474</b>	<b>1 013 949</b>

**Bostadsrättsföreningen Soluret i Haninge**

<b>Noter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	167 197 413	168 090 709
Anskaffningsvärde mark	34 445 490	34 445 490
Årets försäljning/utrangeringar	0	-893 296
Omklassificering från pågående nyanläggningar	3 584 531	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>205 227 434</b>	<b>201 642 903</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-10 389 823	-8 992 044
Årets försäljning/utrangeringar	-2 411 768	-2 291 075
Årets försäljning/utrangeringar	626	893 296
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 800 965</b>	<b>-10 389 823</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>192 426 469</b>	<b>191 253 080</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	111 000 000	111 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 758 000	2 758 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 465 000	2 465 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>151 223 000</b>	<b>151 223 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	3 225 675	0
Årets investeringar	386 056	3 225 675
Omklassificering till byggnad	-3 584 531	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 200</b>	<b>3 225 675</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	1 837	0
Skattefordran	136 131	0
Övriga fordringar	3 813	0
	<b>141 781</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	158 115	430 095
Upplupna intäkter	3 088	3 431
	<b>161 203</b>	<b>433 526</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.



## Bostadsrättsföreningen Soluret i Haninge

**Noter** **2018-12-31** **2017-12-31****Not 11 Kortfristiga placeringar**

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	7 000 000	7 000 000
	<u>7 000 000</u>	<u>7 000 000</u>

**Not 12 Kassa och bank**

Handkassa	0	47 293
SBAB	101 705	6 101 705
	<u>101 705</u>	<u>6 148 998</u>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	20640464	0,61%	2019-01-15	24 909 324	0
SBAB	20640553	0,69%	2019-08-26	24 885 510	89 760
SBAB	20640588	0,77%	2019-09-05	24 885 510	89 760
SBAB	20640596	0,61%	2019-10-15	24 432 678	137 491
SBAB	20640650	0,62%	2019-10-10	17 984 160	0
				<u>117 097 182</u>	<u>317 011</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 116 780 171

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 115 512 127

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 129 176 000 129 176 000

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld 317 011 0

**Not 15 Övriga skulder**

Depositioner	62 647	62 647
Källskatt	32 078	24 798
Övriga kortfristiga skulder	20 816	20 816
	<u>115 541</u>	<u>108 261</u>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyror och avgifter	1 001 499	1 033 680
Övriga upplupna kostnader	812 268	836 470
	<u>1 813 767</u>	<u>1 870 150</u>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut





**Bostadsrättsföreningen Soluret i Haninge**

**Noter**

**2018-12-31 2017-12-31**

Stockholm, den 25/4-2019

Alexander Bergström

Björn Brorsson

Camilla Wendel

Jan Patrik Blom

Peter Widner

Ulrika Olsson

Vår revisionsberättelse har 20190430 lämnats beträffande denna årsredovisning

Joakim Mattsson  
Borevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor