



Org Nr: 769620-1313

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Soluret

Org.nr: 769620-1313

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF SOLURET

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Soluret får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Söderbymalm 7:51 i Haninge kommun.

Inom föreningens fastighet finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	146	12 750
Hysesrätter	33	3 002
Lokaler	2	113
Garage	38	
Carport	20	
Parkering	133	
Gästparkering	16	
1h parkering	1	
MC parkering, Inomhus	2	

Föreningens byggnader är uppförda 1965-1968. Värdeår är 1990.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector.

I försäkringen ingår bostadsrättstillägg avseende samtliga medlemmars underhållsansvar för lägenheternas inre i händelse av skada, samt styrelseansvarsförsäkring.

Respektive medlem ansvarar för att teckna hemförsäkring i övrigt avseende lösöre och övriga tilläggsförsäkringar enligt egen bedömning.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen och uppdateras årligen i samband stadgeenlig fastighetsbesiktning. 2019 års fastighetsbesiktning genomfördes 2019-09-03. Underhållsplanen ligger till grund för styrelsens och föreningsstämmans beslut om reservering till, eller i anspråkstagande av, underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Under året utförd underhåll framgår av resultaträkningen. Större underhåll och investeringar under verksamhetsåret 2019, samt tidigare och planerade åtgärder framgår i tabellen här nedan.

Väsentliga underhållsåtgärder och investeringar, före, under och efter räkenskapsåret

Genomfört och planerat underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2019	Balkonger	Inglasning av samtliga balkonger.
2019	Balkonger	Kantrenovering av balkonger och skärmväggar.
2019	Fasadfogar	Avslutat PCB-sanering på balkongplattor.
2019	Belysning	Inomhusarmaturer är utbytta till LED-belysning.
2019	Fasad	Bytt ut fog mellan skärmvägg och puts.
2019	Trädgård	Rensning och föryngring.
2019	Tvättstuga	Byte av ventilation i tvättstugorna på gård 1.
2019	OVK	Obligatorisk ventilations kontroll av samtliga ventilationer.
2019	Hissar	Målning av samtliga hisskorgar. Byte till LED belysning.
2019	Föreningslokal	Nedmontering av mellanvägg för större samlingslokal.

Pågående eller framtida underhåll och investeringar

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2020	Energideklaration	Energideklaration januari 2020.
2020	Trädgård	Plantering och fix i rondellerna på gård 1 och 2.
2020	Parkering	Målning av parkeringsrutor.
2020	Tak	Inspektion av tak och taksäkerhet.
2020	Tak	Spolning av takpannor på alla låga byggnader.
2020-2021	Småhus	Målning av 2st småhus vid infart till gård 1.
2020-2021	Parkering	Målning av 2 garagelängor och 3 carportslängor.
2020-2021	Parkering	Byte och breddning av garageportar vid gård 2.
2018-2022	Hissar	Renovering av hissar slutförd. Byte av hisskedjor återstår.
2020-2025	Fasader	Besiktning av fasader.
2022-2025	Stammar	Byte av stammar för vatten och avlopp i lägenheter.

Tidigare genomfört 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	Tak	Montering av snörasskydd på taken över portarna.
2017	Stammar	Stamspolning av avloppsrör.
2017	Garageportar	Byte av garageportar vid gård 1.
2017	Entréportar	Utbyte av entréporterna på gård 1.
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.
2014	Stammar	Relining av köksstammar.
2013	Ventilation	FTX-systemet bytt. Radiatorventiler bytta.
2011	Radon	Radonmätning.
1990	Tak	Nytt tak med betongpannor.
1990	Badrum	Badrummen renoveras.

Övriga väsentliga händelser under räkenskapsåret 2019

- Uppdatering av bredbandshastigheten från 100/100mbps till 250/250mbps.
- Nya stadgar registreras.
- Nyttjanderättsavtal tas fram för att få nyttja marken utanför balkongen på markplanet.
- Numrering och inventering av förrådsutrymmen.
- Föreningslokalen utrustas med projektorduk och takmontage för projektor. Golven poleras upp och fler bord och stolar köps in.
- Grovsoprummet och däckförrådet får nya låscylindrar.
- Krypgrunderna tilldelas nya hänglås.
- 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 stopp, läckage eller läckagerisker.

Med anledning av att stambyte preliminärt planeras att utföras någon gång 2022 – 2025 så avråder styrelsen även i nuläget ifrån att låta utföra kostsamma ombyggnader av våtrum om det inte är så att åtgärder behövs för att förhindra vattenskador.

Årsavgifter för bostadsrättslägenheterna

From den 1 januari 2019 har årsavgifterna höjts med 4 %. Årsavgifterna har även höjts med 4 % from den 1 januari 2020.

Hyror för hyreslägenheter

From 1 maj 2019 har hyrorna höjts med 2,5 % efter förhandling mellan Hyresgästföreningen och HSB. Hyresförhandling har begärts för 2020.

Hyror för bilplatser på uteparkering, i carportar och garage

From 1 juli 2019 har hyrorna för parkeringsplatser höjts till:

Bilplats på uteparkering	200kr/mån
Bilplats i carport	350kr/mån
Bilplats i garage	500kr/mån

Hyresvärden har från och med 2019 rätt att förändra hyran för förekommande bilplatser med maximalt 10% årligen.

Provmedlemskap HSB 2018-2020

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.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16.

Vid stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar samt 2 fullmakter.

32 röstberättigade medlemmar samt 2 fullmakt from punkt 10.

30 röstberättigade medlemmar samt 2 fullmakt from punkt 15.

Extrastämmor

Extrastämma hölls 2019-03-06 angående inglasning av balkongerna.

Extrastämman beslutade att föreningens balkonger skulle förses med inglasningar.

Vid extrastämman deltog 56 röstberättigade medlemmar samt 10 fullmakter.

Extrastämma hölls även 2019-10-24 angående en andra röstning om stadgeändring.

Extrastämman beslutade - med ett andra erforderligt beslut - att anta föreslagna stadgeändringar.

Vid extrastämman deltog 21 röstberättigade medlemmar samt 1 fullmakt.

Föreningens reviderade stadgar registrerades av Bolagsverket 2019-11-14 och gäller ifrån detta datum och tills vidare.

Extra informationsmöte angående balkongreovering och inglasning

Flera informationsmöten har genomförts under 2019 angående reovering och inglasning av balkongerna, både för medlemmar och hyresgäster.

Uppföljning angående revisionen av ledamotsarvoden ifrån stämmorna 2018-05-17, 2019-05-16.

På de föregående ordinarie stämmorna 2018-05-17 och 2019-05-16, beslutades det att inte ge dåvarande styrelseledamöter ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2017 och fram till stämman 2018.

Orsaken var att det enligt revisorn fanns oklarheter gällande de utbetalda så kallade rörliga arvoden. Ledamöterna ökade de rörliga arvoden till sig själva under många år, för att till slut handla om betydande belopp.

Den tillträdande styrelsen 2018 beslutade att låta utreda situationen eftersom den tidigare styrelsens ledamöter inte beviljats ansvarsfrihet. En jurist anlätades för att se över vilka juridiska möjligheter som fanns för att återkräva de delar av de utbetalade arvoden som revisionen har haft synpunkter på. Flera juridiska processer inleddes.

Efter avväganden mellan möjligheter till framgång i process och kostnader att driva dessa har flera fall valts att gå till förlikning. Två fall har gått vidare till prövning i domstol. I det ena fallet har föreningen under verksamhetsåret 2019 fått rätt i sak. Domstolen ansåg att ledamoten varit oaktsam och med det skadat föreningen. Det andra fallet påbörjades i december 2019 och i februari 2020 kom parterna fram till en förlikning som stadfästes i tingsrätten. Alla fall är nu avslutade.



Styrelse

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

2018-05-17 – 2019-05-16

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

Bo Widerdal - Kontaktperson HSB. Ej invald av stämman.

2019-05-16 – 2020-05-28

Alexandra Bergström - Ordförande
Patrik Blom – Vice Ordförande
Ulrika Olsson – Ledamot
Milica Popovic – Ledamot, sekreterare (avgick 15/12-2019)
Eleonora Rosenberg – Ledamot (avgick innan det konstituerande mötet 2019)
Mauritz Henriksson – 1:e Suppleant
Camilla Wendel – 2:e Suppleant (sekreterare från februari 2020)
Björn Brorsson – 3:e Suppleant

Bo Widerdal - Kontaktperson HSB. Ej invald av stämman.

I tur att omväljas eller avgå vid ordinarie föreningsstämma 2020 är:

Alexandra Bergström, Patrik Blom, Ulrika Olsson, Camilla Wendel, Björn Brorsson och Mauritz Henriksson.

Firmatecknare

Firmatecknare fram till och med det konstituerande mötet 2019-06-11 har varit:

Alexandra Bergström, Patrik Blom, Camilla Wendel, Björn Brorsson.
Teckning sker två firmatecknare tillsammans.

Firmatecknare från och med det konstituerande mötet 2019-06-11 har varit:

Styrelsen.
Teckning sker två firmatecknare tillsammans.

Revisorer

Caroline Samuelsson - Föreningsvald ordinarie
Joakim Matsson - BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen består from 2019-05-16 av
Peter Widner – sammankallande.
Ann-Sofi Blomster.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 206 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019.
Under året har 11 stycken överlåtelse skett.



Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	767	731	704	697	677
Totala Intäkter kr/kvm	883	809	793	802	795
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	152	245	201	99	190
Belåning, kr/kvm	7 972	6 991	7 434	7 444	7 450
Räntekänslighet	13%	13%	14%	14%	14%
Drift och underhåll kr/kvm	621	494	462	510	405
Energikostnader kr/kvm	267	198	214	208	199

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	14 238	13 556	13 282	13 426	13 322
Resultat efter finansiella poster	-968	1 024	-952	-2 521	160
Soliditet	39%	42%	40%	39%	39%

(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		14 238 484
Rörelsekostnader	-	14 078 931
Finansiella poster	-	1 127 505
Årets resultat		-967 952
Planerat underhåll	+	973 015
Avskrivningar	+	2 439 804
Årets sparande		2 444 867
Årets sparande per kvm total yta		152

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	72 650 438	16 947 441	256 218	-4 716 870	1 023 720
Reservering till fond 2019			788 000	-788 000	
Anspråktagande av fond 2019			-973 015	973 015	
Balanserat i ny räkning				1 023 720	-1 023 720
Årets resultat					-967 952
Belopp vid årets slut	72 650 438	16 947 441	71 203	-3 508 135	-967 952

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-3 693 150
Årets resultat	-967 952
Reservering till underhållsfond	-788 000
Anspråktagande av underhållsfond	973 015
Summa till stämmans förfogande	-4 476 087

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-4 476 087
-------------------------	-------------------

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

**Bostadsrättsföreningen Soluret**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	14 238 484	13 555 755
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-10 020 389	-8 317 800
Övriga externa kostnader	Not 3	-378 804	-169 533
Planerat underhåll		-973 015	-628 782
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-266 919	-205 792
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 439 804</u>	<u>-2 411 768</u>
Summa rörelsekostnader		-14 078 931	-11 733 675
Rörelseresultat		159 553	1 822 080
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	27 869	36 115
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 155 374</u>	<u>-834 474</u>
Summa finansiella poster		-1 127 505	-798 359
Årets resultat		-967 952	1 023 720

**Bostadsrättsföreningen Soluret**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	206 658 317	192 426 470
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	27 200
		<u>206 658 317</u>	<u>192 453 670</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>206 658 317</u>	<u>192 453 670</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		63 369	14 235
Avräkningskonto HSB Stockholm		12 333 565	5 637 570
Övriga fordringar	Not 9	2 136	141 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>193 549</u>	<u>161 203</u>
		<u>12 592 619</u>	<u>5 954 788</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	0	7 000 000
Kassa och bank	Not 12	104 340	101 705
Summa omsättningstillgångar		<u>12 696 959</u>	<u>13 056 493</u>
Summa tillgångar		<u>219 355 276</u>	<u>205 510 163</u>

**Bostadsrättsföreningen Soluret**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	72 650 438	72 650 438
Upplåtelseavgifter	16 947 441	16 947 441
Yttre underhållsfond	71 203	256 218
	<u>89 669 082</u>	<u>89 854 097</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 508 135	-4 716 871
Årets resultat	-967 952	1 023 720
	<u>-4 476 088</u>	<u>-3 693 151</u>
Summa eget kapital	<u>85 192 994</u>	<u>86 160 946</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>127 925 759</u>	<u>116 780 171</u>
	127 925 759	116 780 171
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 643 942	317 011
Leverantörsskulder	572 669	298 089
Skatteskulder	26 557	24 638
Övriga skulder	Not 15 83 463	115 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>4 909 891</u>	<u>1 813 767</u>
	6 236 523	2 569 045
Summa skulder	134 162 282	119 349 216
Summa eget kapital och skulder	<u>219 355 276</u>	<u>205 510 163</u>

**Bostadsrättsföreningen Soluret**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-967 952	1 023 720
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 439 804	2 411 768
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 471 852</u>	<u>3 435 488</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	57 538	118 522
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	3 340 547	-734 017
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 869 936</u>	<u>2 819 993</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-16 644 451	-386 056
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-16 644 451</u>	<u>-386 056</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	11 472 519	-7 418 503
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>11 472 519</u>	<u>-7 418 503</u>
Årets kassaflöde	-301 996	-4 984 566
Likvida medel vid årets början	12 739 901	17 724 467
Likvida medel vid årets slut	12 437 906	12 739 901

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



Bostadsrättsföreningen Soluret

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.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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 21,4 % 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 erlagga Tilläggsköpeskilling skall kvarstå fram till dess att summan av Köpeskillnaden och Tillägsköpeskillnaden uppgår till totalt 124.134.546 kronor

**Bostadsrättsföreningen Soluret**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 785 124	9 318 762
Hyror	4 288 562	4 399 693
Bredband	202 920	202 920
Övriga intäkter	183 737	14 622
Bruttoomsättning	<u>14 460 343</u>	<u>13 935 997</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-221 072	-380 235
Hyresförluster	-787	-7
	14 238 484	13 555 755
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 513 330	1 252 205
Reparationer	2 426 926	2 070 626
El	566 764	525 337
Uppvärmning	2 606 547	2 057 271
Vatten	1 129 672	737 231
Sophämtning	264 493	263 706
Fastighetsförsäkring	338 705	305 295
Kabel-TV och bredband	326 214	332 683
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	303 531	292 447
Förvaltningsarvoden	511 503	475 332
Övriga driftkostnader	32 704	5 667
	10 020 389	8 317 800
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	13 136	19 719
Förbrukningsinventarier och varuinköp	27 806	14 006
Administrationskostnader	292 025	91 471
Extern revision	35 625	39 750
Medlemsavgifter	10 212	4 587
	378 804	169 533
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	187 500	184 500
Revisionsarvode	12 500	20 000
Övriga arvoden	4 114	6 000
Löner och övriga ersättningar	0	161 275
Sociala avgifter	62 805	85 933
Uttagsbeskattning	0	-251 916
	266 919	205 792
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 954	2 664
Ränteintäkter HSB bunden placering	20 537	33 157
Övriga ränteintäkter	3 378	294
	27 869	36 115
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 153 503	833 399
Övriga räntekostnader	1 871	1 075
	1 155 374	834 474

**Bostadsrättsföreningen Soluret**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	170 781 944	167 197 413
Anskaffningsvärde mark	34 445 490	34 445 490
Årets investeringar	16 671 651	3 584 531
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	221 899 085	205 227 434
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-12 800 964	-10 389 823
Årets avskrivningar	-2 439 804	-2 411 768
Årets försäljning/utrangeringar	0	626
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 240 768	-12 800 965
Utgående bokfört värde	206 658 317	192 426 469
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	141 000 000	111 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 168 000	2 758 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	43 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 522 000	2 465 000
Summa taxeringsvärde	189 690 000	151 223 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	27 200	3 225 675
Årets investeringar	16 644 451	386 056
Omklassificering till byggnad	-16 671 651	-3 584 531
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	27 200
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 888	1 837
Skattefordran	0	136 131
Övriga fordringar	248	3 813
	2 136	141 781
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	193 549	158 115
Upplupna intäkter	0	3 088
	193 549	161 203
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt Intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	7 000 000
	0	7 000 000

**Bostadsrättsföreningen Soluret****Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 12 Kassa och bank**

SBAB	104 340	101 705
	104 340	101 705

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	20640464	0,86%	2020-03-24	24 811 169	106 253
SBAB	20640553	0,99%	2020-03-24	24 785 390	108 379
SBAB	20640588	0,96%	2020-03-05	24 785 390	108 379
SBAB	20640596	0,86%	2020-04-15	24 295 189	148 838
SBAB	20640650	0,84%	2020-03-24	17 917 563	72 093
SBAB	30353803	0,94%	2020-03-24	11 975 000	100 000
				128 569 701	643 942

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 127 925 759Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 125 349 991**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 129 176 000 129 176 000**Not 14 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 643 942 317 011**Not 15 Övriga skulder**

Depositioner	62 647	62 647
Källskatt	0	32 078
Övriga kortfristiga skulder	20 816	20 816
	83 463	115 541

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	1 738	0
Förutbetalda hyror och avgifter	1 063 113	1 001 499
Övriga upplupna kostnader	3 845 040	812 268
	4 909 891	1 813 767

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

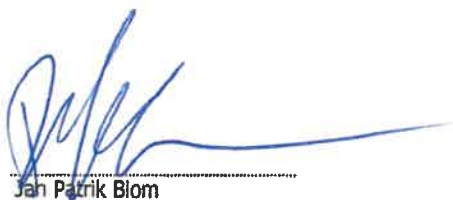
Noter

2019-12-31

2018-12-31

Haninge, den 12/5-2020


Alexandra Bergström


Jan Patrik Blom


Ulrika Olsson

Vår revisionsberättelse har 20200513 lämnats beträffande denna årsredovisning


Caroline Samuelsson
Av föreningen vald revisor


Joakim Mattsson
BoRevision Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Soluret, org.nr. 769620-1313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Soluret för år 2019.

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 2019 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 god revisionssed i Sverige. Revisoremans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisom från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisom från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisom från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åskidosättande 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Soluret för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Härninge den 13/5 2020

.....
Joakim Mattsson
BoRevision AB

.....
Carolin Samuelsson
Förtroendevald revisor