

Org Nr: 769620-1313

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Soluret

Org.nr: 769620-1313

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF SOLURET

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Soluret får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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.

Föreningen har sitt säte i Haninge kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	147	12 793
Hyresrätter	30	2 744
Lokaler	39	502
Parkeringar och garageplatser	203	

**Under 2020 såldes en hyresrätt av föreningen och ombildades till en bostadsrätt.*

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. 2020 års fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-07. 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 utfört underhåll framgår av resultaträkningen. Större underhåll och investeringar under verksamhetsåret 2020, 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>
2020	Energideklaration	Energideklaration januari 2020.
2020	Belysning	Armaturer utanför entré portar på gård 2 byts till LED.
2020	Tak	Inspektion av tak och tak säkerhet.
2020	Tak	Spolning av takpannor på alla låga byggnader.
2020	Tak	Trasiga takpannor byts ut.
2020	Tak	Byte av stuprör och hängrännor på garage och carport.
2020	Parkering	Målning av 2 garagelängor och 3 carportslängor. Byte av murket virke på ovanstående byggnader.
2020	Parkering	Byte och breddning av garageportar vid gård 2.
2020	Parkering	Byte av stolpar och fundament i garage och carport.
2020	Parkering	Målning av parkeringsrutor.
2020	Småhus	Målning av 2st småhus vid infart till gård 1.
2018-2020	Hissar	Renovering av hissar slutförd.
2020-2021	Hissar	Byte av hisskedjor på 9 hissar, klart början av 2021.

Pågående eller framtida underhåll och investeringar

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2021-2022	Stammar	Byte av stammar för vatten och avlopp i lägenheter.
2020-2021	Hyreslägenheter	Några hyreslägenheter ombildas till bostadsrätter.
2022-2023	Radon	Radonmätning
2021-2023	Trädgård	Plantering och fix i rondellerna på gård 1 och 2.
2021-2023	Trädgård	Fortsatt underhåll och beskärning av buskar.
2021-2025	Fasader	Målning av utsidan av grovtvättstuga och föreningslokal.
2021-2025	Fasader	Målning av utsidan av tvättstugor och cykelförråd.
2021-2025	Entré portar	Renovering och ev byte av entré portar på gård 2.

Tidigare genomfört 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.
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	Entré portar	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 2020

- Nyttjanderättsavtal finns nu för de boende på nedre botten som vill nyttja marken utanför sin balkong.
- Betongfundament utanför balkongerna på nedre botten tas bort.
- Porttelefonerna övergår till IP-telefoni.
- Brandinspektion utförs och föreningen får godkänt.
- Föreningen tecknar 3-års avtal med Nomor skadedjursförsäkring för att bekämpa råttor i kulvert och område.
- Hemsidan får en ansiktslyftning.
- Grovtvättstugan får bokningsbara pass även nattetid.
- Gård 1 får cykelställ inne på gårdsområdet.
- Cykel och barnvagnsförråd rensas.
- Föreningen byter förvaltare inom HSB.
- Föreningens odlingslotter rustas upp lite och finns nu att hyra.
- Föreningen förhandlar om förvaltningsavtalet med HSB.
- Föreningslokalen hyrs inte ut under den pågående pandemin för covid-19.
- Styrelsemöten digitaliseras under den pågående pandemin.
- Förhandsröstning via poströst blir aktuellt på de två föreningsstämmorna 2020, för att minska smittspridningen under den rådande pandemin.
- Föreningsstämmorna under 2020 hålls utomhus pga covid-19.
- Skatteverkets lägenhetsnummer korrigeras efter upptäckt att dessa varit felaktiga i flera fall.
- Nytt bollplank kommer upp vid bollplanen.
- Piskställning och bänkar tas bort mot grannföreningen där stora ungdomsgång samlas.
- Ventilationskanalerna byts ut i en lägenhet som föreningen tidigare ombildat från lokal till lägenhet.
- Parkerings- och förråds- kösystemet digitaliseras, finns nu på "Mina sidor" på HSB.
- Några träd ut mot bilvägen beskärs och tas ned för bättre belysning i området, kommunkrav.
- Entré portarna på gård 1 åtgärdas på brister.
- Föreningen börjar med matafallssortering.
- Medlemsinformationen går nu ut digitalt via mail och hemsida, papperskopior sätts upp i fönstret till föreningslokalen.
- Nytt markavtal förhandlas med HSB.
- Föreningens lån hos SBAB förhandlas om till lägre ränta.

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 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. På grund av pandemin av covid-19 så har provmedlemskapet förlängts till årsstämman 2021.

Årsavgifter för bostadsrättslägenheterna

From den 1 januari 2020 har årsavgifterna höjts med 4 %.
Årsavgifterna har även höjts med 5 % from den 1 april 2021 för att täcka upp för stambytet.

Hyror för hyreslägenheter

From 1 juni 2020 har hyrorna höjts med 2 % efter förhandling mellan Hyresgästföreningen och HSB. Hyresförhandling har begärts för 2021 där en standardhöjning efter stambytet är inkluderad.

Hyror för bilplatser på uteparkering, i carportar och garage

Hyrorna för parkering regleras enligt följande:

	2020-01-01	2021-01-01
Bilplats på uteparkering	220kr/mån	240kr/mån
Bilplats i carport	385kr/mån	420kr/mån
Bilplats i garage	550kr/mån	600kr/mån

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

Stambyte

De senare åren har visat att föreningen har drabbats av flera vatten och fuktskador samt avloppsstopp i lägenheterna vilket har medfört stora kostnader. Efter utredning av stammarna av HSB konsult så tog styrelsen ett beslut om att ett stambyte behöver göras omgående.

Extra informationsmöte angående stambyte

Flera informationsmöten och öppna hus har genomförts under 2020 angående stambyte, både för medlemmar och hyresgäster. Information har även delats ut i brevlådor och funnits på hemsidan.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

På grund av den rådande covid-19 pandemin så fanns det möjlighet till att förhandsrösta via poströst till denna föreningsstämma.

Vid stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar samt 24 röstberättigade medlemmar poströstade, totalt 47st. Stämman hölls utomhus.

Extrastämmor

Extrastämman hölls 2020-09-08 angående stambyte i föreningen. Stämman hölls utomhus.

På grund av den rådande covid-19 pandemin så fanns det möjlighet till att förhandsrösta via poströst till denna extra föreningsstämma.

Extrastämman beslutade att föreningen ska genomgå ett stambyte med start 2021.

Vid extrastämman deltog 40 röstberättigade medlemmar samt 5 fullmakter och 61 förhandsröster via poströst, totalt 106st.

Styrelse

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten, och haft följande samansättning:

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 – HSB representant. Ej invald av stämman.

2020-05-28 – 2021-05-19

Alexandra Bergström - Ordförande

Patrik Blom – Vice Ordförande

Ulrika Olsson – Sekreterare

Mariola Lupicki- Ledamot

André Hultgren- Ledamot

Monica Falk- Ledamot (avgick november 2020)

Jaime Gomez- Ledamot (avgick oktober 2020)

Camilla Wendel – 1:e Suppleant

Nora Klaman – 2:e Suppleant

Bo Widerdal – HSB representant. Ej invald av stämman. (avgick 2020-12-31)

I tur att omväljas eller avgå vid ordinarie föreningsstämma 2021 är:

Ulrika Olsson, Mariola Lupicki, André Hultgren, Camilla Wendel, Nora Klaman.

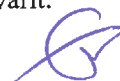
Firmatecknare

Firmatecknare fram till och med det konstituerande mötet 2020-06-04 har varit:

Alexandra Bergström, Patrik Blom, Ulrika Olsson.

Teckning sker två firmatecknare tillsammans.

Firmatecknare från och med det konstituerande mötet 2020-06-04 har varit:



Alexandra Bergström, Patrik Blom, Ulrika Olsson, Monica Falk.
Teckning sker två firmatecknare tillsammans.
Firmatecknare från och med 2020-12-09 har varit:
Alexandra Bergström, Patrik Blom, Ulrika Olsson, Mariola Lupicki.
Teckning sker två firmatecknare tillsammans.

Revisor

Joakim Matsson - BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen 2019-05-16 – 2020-05-28 består av:
Ann-Sofi Blomster och Peter Widner (sammankallande).

Valberedningen 2020-05-28 – 2021-05-19 består av:
Linda Akkurt och Ann-Sofi Blomster (sammankallande).

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 211 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020.
Under året har 13 stycken överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	796	767	731	704	697
Totala intäkter kr/kvm*	938	883	809	793	802
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	282	152	245	201	99
Beläning, kr/kvm	7 976	7 972	6 991	7 434	7 444
Räntekänslighet	13%	13%	13%	14%	14%
Totala driftkostnader kr/kvm*	576	621	494	462	510
Energikostnader kr/kvm	221	267	198	214	208

**Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.*

(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 driftkostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	15 046	14 238	13 556	13 282	13 426
Resultat efter finansiella poster	833	-968	1 024	-952	-2 521
Soliditet	40%	39%	42%	40%	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		15 045 679
Rörelsekostnader	-	12 935 751
Finansiella poster	-	1 276 620
Årets resultat		833 307
Planerat underhåll	+	937 114
Avskrivningar	+	2 754 325
Årets sparande		4 524 746
Årets sparande per kvm total yta		282

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	72 650 438	16 947 441	71 203	-3 508 135	-967 952
Reservering till fond 2020			636 000	-636 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-707 203	707 203	
Balanserad i ny räkning				-967 952	967 952
Upplåtelse lägenheter	291 520	1 008 480			
Årets resultat					833 307
Belopp vid årets slut	72 941 958	17 955 921	0	-4 404 885	833 307

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-4 404 885
Årets resultat	833 307
	<u>-3 571 577</u>

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-4 476 088
Årets resultat	833 307
Reservering till underhållsfond	-636 000
Anspråktagande av underhållsfond	707 203
Summa till stämmans förfogande	<u>-3 571 577</u>

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-3 571 577
-------------------------	------------

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



Bostadsrättsföreningen Soluret

		2020-01-01	2019-01-01
Resultaträkning		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	14 727 272	14 238 484
Övriga rörelseintäkter	Not 2	318 407	0
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-8 420 577	-10 020 389
Övriga externa kostnader	Not 4	-610 797	-378 804
Planerat underhåll		-937 114	-973 015
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-212 939	-266 919
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 754 325	-2 439 804
Summa rörelsekostnader		-12 935 751	-14 078 931
Rörelseresultat		2 109 928	159 553
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	5 844	27 869
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 282 464	-1 155 374
Summa finansiella poster		-1 276 620	-1 127 505
Årets resultat		833 307	-967 952

Bostadsrättsföreningen Soluret**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 206 033 646 206 658 317

Pågående nyanläggningar

Not 9 669 078 0

206 702 724 206 658 317

Summa anläggningstillgångar

206 702 724 206 658 317**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

130 223 63 369

Avräkningskonto HSB Stockholm

10 874 077 12 333 565

Övriga fordringar

Not 10 1 986 2 136

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 629 955 193 549

11 636 240 12 592 619

Kassa och bank

Not 12 104 653 104 340

Summa omsättningstillgångar

11 740 893 12 696 959**Summa tillgångar****218 443 618 219 355 276**

Bostadsrättsföreningen Soluret**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

72 941 958

72 650 438

Upplåtelseavgifter

17 955 921

16 947 441

Yttre underhållsfond

0

71 203

90 897 87989 669 082*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-4 404 885

-3 508 135

Årets resultat

833 307

-967 952

-3 571 577-4 476 088

Summa eget kapital

87 326 30285 192 994**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

127 236 974127 925 759

127 236 974

127 925 759

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

688 787

643 942

Leverantörsskulder

1 160 690

572 669

Skatteskulder

33 472

26 557

Övriga skulder

Not 15

98 887

83 463

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 898 5064 909 891

3 880 342

6 236 523

Summa skulder

131 117 316

134 162 282

Summa eget kapital och skulder**218 443 618****219 355 276**

Bostadsrättsföreningen Soluret

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	833 307	-967 952
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 754 325	2 439 804
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 587 632</u>	<u>1 471 852</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-503 110	57 538
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-2 401 026</u>	<u>3 340 547</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	683 496	4 869 936
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-2 798 732</u>	<u>-16 644 451</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 798 732	-16 644 451
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-643 940	11 472 519
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>1 300 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	656 060	11 472 519
Årets kassaflöde	-1 459 176	-301 996
Likvida medel vid årets början	12 437 906	12 739 901
Likvida medel vid årets slut	10 978 730	12 437 906

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.

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 1,46 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning markanläggningar

Avskrivning sker med 5% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 429 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 anskaffningsvärdet 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 Köbeskillingen och Tillägsköpeskillingen uppgår till totalt 124.134.546 kronor.



Bostadsrättsföreningen Soluret

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	10 188 340	9 785 124
Hyror	4 550 444	4 288 562
Bredband	201 536	202 920
Övriga intäkter	126 395	183 737
Bruttoomsättning	15 066 715	14 460 343
Avgifts- och hyresbortfall	-339 443	-221 072
Hyresförluster	0	-787
	14 727 272	14 238 484
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Förlikningar	172 395	0
Försäkringsersättning	146 012	
	318 407	0
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 058 992	1 513 330
Reparationer	1 809 246	2 426 926
El	409 984	566 764
Uppvärmning	2 102 541	2 606 547
Vatten	1 039 393	1 129 672
Sophämtning	297 091	264 493
Fastighetsförsäkring	440 316	338 705
Kabel-TV och bredband	318 364	326 214
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	312 691	303 531
Förvaltningsarvoden	598 615	511 503
Övriga driftkostnader	33 345	32 704
	8 420 577	10 020 389
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	30 804	13 136
Förbrukningsinventarier och varuinköp	35 759	27 806
Administrationskostnader	262 935	292 025
Extern revision	38 375	35 625
Konsultkostnader	205 464	0
Medlemsavgifter	37 459	10 212
	610 797	378 804
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	229 200	187 500
Revisionsarvode	-46 350	12 500
Övriga arvoden	4 000	4 114
Löner och övriga ersättningar	3 000	0
Sociala avgifter	23 089	62 805
	212 939	266 919
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 986	3 954
Ränteintäkter skattekonto	98	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	20 537
Övriga ränteintäkter	760	3 378
	5 844	27 869
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 282 006	1 153 503
Övriga räntekostnader	458	1 871
	1 282 464	1 155 374

Bostadsrättsföreningen Soluret

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	187 453 595	170 781 944
Anskaffningsvärde mark	34 445 490	34 445 490
Årets investeringar	2 798 732	16 671 651
Pågående nyanläggningar	-669 078	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 028 739	221 899 085
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-15 240 768	-12 800 964
Årets avskrivningar	-2 754 325	-2 439 804
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 995 093	-15 240 768
Utgående bokfört värde	206 033 646	206 658 317
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	141 000 000	141 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 168 000	2 168 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 522 000	3 522 000
Summa taxeringsvärde	189 690 000	189 690 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	27 200
Årets investeringar	2 798 732	16 644 451
Omklassificering till byggnad	-2 129 654	-16 671 651
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	669 078	0
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 986	1 888
Övriga fordringar	0	248
	1 986	2 136
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	629 955	193 549
	629 955	193 549
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
SBAB	104 653	104 340
	104 653	104 340

Bostadsrättsföreningen Soluret

Noter	2020-12-31	2019-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	20640464	0,82%	2021-01-15	24 704 916	115 013
SBAB	20640553	0,49%	2022-11-24	24 677 010	117 317
SBAB	20640588	0,64%	2023-11-14	24 677 010	117 317
SBAB	20640596	0,82%	2021-10-15	24 146 354	161 105
SBAB	20640650	0,82%	2021-10-12	17 845 471	78 035
SBAB	30353803	0,84%	2025-01-10	11 875 000	100 000
				127 925 761	688 787

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 124 481 826

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **127 236 974**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

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

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	688 787	643 942
	688 787	643 942
Varav amortering	688 787	688 787

Not 15 Övriga skulder

Depositioner	62 647	62 647
Källskatt	36 240	0
Övriga kortfristiga skulder	0	20 816
	98 887	83 463

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	12 592	1 738
Förutbetalda hyror och avgifter	1 212 445	1 063 113
Övriga upplupna kostnader	673 469	3 845 040
	1 898 506	4 909 891

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

Bostadsrättsföreningen Soluret

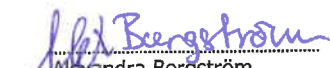
Noter

2020-12-31 2019-12-31


Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

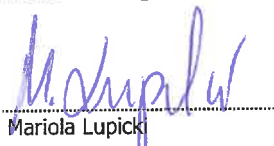
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 14/4-2021


Alexandra Bergström

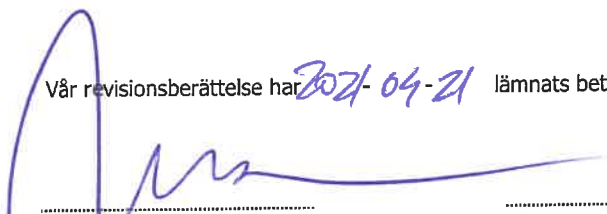

Andree Hultgren


Jan Patrik Bävits Blom


Mariola Lupicki


Ulrika Olsson

Vår revisionsberättelse har 2021-04-21 lämnats beträffande denna årsredovisning


Joakim Mattsson

Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Soluret för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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 revisionsmed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Soluret för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14/4 2021

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB