



# ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Soluret



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Soluret i Haninge med säte i Handen org.nr. 769620-1313 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-14.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Haninge kommun:

| Fastighet        | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------|--------------|----------------------|
| Söderbymalm 7:51 | 2009-11-04   | 1967                 |

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i if. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 40                       | lokaler                               | 1468                     |
| 154                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 13441                    |
| 25                       | lägenheter (hyresrätt)                | 2311                     |
| 208                      | parkeringar och garageplatser         | 0                        |
| <b>Totalt 427 objekt</b> |                                       | <b>17220</b>             |

**Styrelsens sammansättning**

| Namn                   | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|------------------------|------------|------------|------------|
| Alexandra Bergström    | Ordförande | 2018-05-28 |            |
| Mariola Lupicki        | Ledamot    | 2020-06-06 |            |
| Ulrika Olsson          | Ledamot    | 2018-05-28 | 2022-06-06 |
| Jan Patrik Bävits Blom | Ledamot    | 2018-05-28 |            |
| Laziz Sharifov         | Ledamot    | 2022-06-06 | 2022-12-31 |
| Andree Hultgren        | Ledamot    | 2022-06-06 |            |
| Andree Hultgren        | Suppleant  | 2021-06-14 | 2022-06-06 |
| Jeanette Lindzter      | Suppleant  | 2022-06-06 |            |
| Camilla Wendel         | Suppleant  | 2019-06-18 | 2022-06-06 |
| Nora Klaman            | Suppleant  | 2020-06-06 | 2022-06-06 |
| Jonas Otter            | Suppleant  | 2022-06-06 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mariola Lupicki- sitter för omval.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Mariola Lupicki, Andree Hultgren, Jan Patrik Bävits Blom, Alexandra Bergström, Andree Hultgren .

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisor har varit: Joakim Mattson från BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Jonas Andersson (sammankallande) och Nora Klaman, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. På stämman deltog 49 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-23.

**Årsavgifter:**

Under året har årsavgifterna förändrats med 5 %.

**Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret:**

2021-2022 Stambyte, köks- och badrumsstammar byts.

2021-2022 Stambyte, alla badrum totalrenoveras.

2022 Föreningen byter fastighetsförsäkring från Protector till IF efter stambytet.

2021-2022 Föreningen utför OVK, Obligatorisk ventilationskontroll.

2022 Föreningen förhandlade om föreningens lån där bindningstiden går ut.

2022 Flera hyresrätter ombildas till bostadsrätter, vinsten vid försäljningen tillfaller föreningen.  
2022 Föreningen byter el-leverantör från Vattenfall till Fortum portföljförvaltning.  
2022 Ny värmepump, expansionskärl och styrenhet för värmesystemet till föreningen beställs.  
2022 Föreningen påbörjar energibesparingar, reglerar ner värmen på varmvattnet och sänker inomhustemperaturen, belysningen på parkeringen ses över.  
2022 Föreningen omförhandlar avtalet med Ownit bredband och höjer hastigheten från 250/250 till 1000/1000 till samma pris. Alla boenden från en ny router av Ownit som tillhör lägenheten.  
2022 Föreningen byter tv tjänst från ComHem till Ownit. Alla boenden får en ny digitaltvbox som tillhör lägenheten.  
2022 Föreningens alla plåttak tvättas.  
2022 Paketboxar från PostNord placeras på föreningens mark.  
2022 En trädgrundsgrupp bildas där boenden får vara med att planera utformningen av rondellerna inne på gårdarna och framför Valla Livs.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2021-2022 Stannar Byte av stannar för vatten och avlopp i kök och badrum.  
2021 Laddstolpar för elbilar installeras på 8 parkeringsplatser.  
2021 Övervakning Kameror installeras på parkering och vid sophus.  
2021 3 träd som dött på baksidan av gård 2 tas ner.  
2021 Alla dagvattenbrunnar spolras.  
2021 Föreningens tre portaler har isolerats och värmeslingorna som tidigare fanns där är borttagna.  
2021 Batteriholk placeras i grovsoprummet, för återvinning av hushållsbatterier.  
2021 Tre hyreslägenheter ombildas till bostadsrätter, vinsten av försäljningen tillfaller föreningen.

2020 Föreningens lån omförhandlas.  
2020 Alla takpannor på föreningens låga byggnader spolras av.  
2020 Trasiga takpannor byts ut.  
2020 Stuprör och hängrännor på garage och carports byts ut.  
2020 Garageportarna breddas och byts ut.  
2020 Stolpar och fundament i garage och carports byts ut.  
2020 Målning av parkeringsrutor.  
2020 Målning av garage och carports, byter ut murket virke.  
2020 Målning av två små hus vid entreen till gård 1.  
2020 Föreningen börjar med matafallssortering.  
2020 Armaturerna utanför entreportarna på gård 2 byts ut till LED.  
2020 Några träd ut mot bilvägen beskars och tas ned för bättre belysning i området  
2020 Ventilationskanalerna byts ut i en lägenhet som föreningen tidigare ombildat från lokal till lägenhet.  
2020 Nytt bollplank kommer upp vid bollplanen.  
2020 Föreningens odlingslotter rustas upp och går att hyra.  
2020 Gård 1 får cykelställ inne på gårdsområdet.  
2020 Porttelefonerna övergår till IP-telefoni.  
2020 Betongfundament utanför balkongerna på nedre botten tas bort.  
2020 Skatteverkets lägenhetsnummer korrigeras efter felaktigheter upptäckts.  
2020 Piskställ och bänkar tas bort i området.  
2020 Portarna på gård 1 åtgärdas på brister.  
2018-2020 Hissreparationer utförs.

2019 Renovering och inglasning av samtliga balkonger.  
2019 Inomhusarmaturer byts ut till LED.  
2019 Byte av ventilation i tvättstugorna.



2019 OVK, Obligatorisk ventilationskontroll utförs.  
2019 Målning av samtliga hissorgar och byte till led armaturer.  
2019 Nedmontering av vägg för större föreningslokal.

2018 PCB-sannering påbörjad.  
2018 Utomhus armaturer utbyta till LED.  
2018 Trädgårdsarbete med utgrävning och plantering.  
2018 Provtagning för bedömning av skick och livslängd avseende balkongplattor.  
2018 Montering av snörasskydd på taken över portarna.

2017 Spolning av avloppsrör.  
2017 Byte av garageportar vid gård 1.  
2017 Byte av entreportar på gård 1.  
2017 Byte av vissa avloppsrör i kulverten.

2016 Ombyggnation av lekplatsen.  
2016 Borttagning av träd och buskar på gård 1 och 2.

2015 Lokal ombildas till lägenhet.

2014 Relining av köksavlopp.

2013 FTX systemet byts ut  
2013 Radiatorventiler byts ut.

2011 Radonmätning.

1990 Badrummen renoveras.  
1990 Nytt tak med betongpannor.

#### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Radonmätning
- Lagning av trasiga trappnosar i portarna.
- Skurning och polering av samliga trapphus.
- Storstädning av samtliga trapphus och övriga allmänna utrymmen.
- Cykel och barnvagnsrensning av förråd.
- Byte av armaturer på parkeringen.
- Plantering och fix i rondellerna på gårdarna och framför Valla Livs.
- Målning av utsida av grovtvättstuga och föreningslokal.
- Renovera utsidan av Valla Livs
- Upprustning av samtliga skyddsrum.
- Byte av entreportar på gård 2.
- Lagning av skador på husens socklar.
- Övrigt underhåll som fastigheterna och föreningens mark kräver.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 25 bostadsrätter överlåtit och 4 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 222 och under året har det tillkommit 41 och avgått 33 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 230.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 235    | 305    | 282    | 152    | 245    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 9 932  | 8 809  | 7 976  | 7 972  | 6 991  |
| Räntekänslighet, %                     | 14     | 13     | 13     | 13     | 13     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 257    | 251    | 221    | 267    | 198    |
| Driftskostnad, kr/kvm                  | 622    | 581    | 576    | 621    | 494    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 871    | 819    | 796    | 767    | 731    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 924    | 929    | 938    | 883    | 809    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 15 862 | 15 090 | 14 727 | 14 238 | 13 556 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 681    | 1 111  | 833    | -968   | 1 024  |
| Soliditet, %                           | 39     | 39     | 40     | 39     | 42     |

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### **Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämman beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |   |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 74 662 942                 | 0   | 1 964 434                 | 76 627 376                 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0   | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 22 374 937                 | 0   | 4 985 566                 | 27 360 503                 |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0   | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 0                          | 0   | 0                         | 0                          |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>97 037 879</b>          | <b>0</b>  | <b>6 950 000</b>          | <b>103 987 879</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |   |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -3 571 577                 | 1 110 601   | 0                         | -2 460 977                 |
| Årets resultat, kr                    | 1 110 601                  | -1 110 601  | 680 786                   | 680 786                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-2 460 976</b>          | <b>0</b>  | <b>680 786</b>            | <b>-1 780 191</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>94 576 903</b>          | <b>0</b>  | <b>7 630 786</b>          | <b>102 207 688</b>         |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 508 369 kr samt ianspråktagande skett med 508 369 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

|   |                   |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -2 460 977        |
| Årets resultat, kr                                  | 680 786           |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -508 369          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 508 369           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-1 780 191</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|   |                   |
|---|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-1 780 191</b> |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

| <b>Resultaträkning</b>                            |       | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                    |                    |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 15 861 533         | 14 986 436         |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 2 | 39 761             | 103 855            |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                    |                    |
| Drift och underhåll                               | Not 3 | -9 162 186         | -8 776 217         |
| Övriga externa kostnader                          | Not 4 | -652 230           | -343 087           |
| Planerat underhåll                                |       | -508 369           | -992 403           |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 5 | -308 709           | -320 163           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -2 860 993         | -2 851 934         |
| Summa rörelsekostnader                            |       | <u>-13 492 487</u> | <u>-13 283 804</u> |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>2 408 807</b>   | <b>1 806 487</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                    |                    |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 6 | 14 484             | 9 059              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 7 | -1 742 505         | -704 945           |
| Summa finansiella poster                          |       | <u>-1 728 021</u>  | <u>-695 886</u>    |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>680 786</b>     | <b>1 110 601</b>   |



| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2022-12-31</b>         | <b>2021-12-31</b>         |
|--|--------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                           |                           |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                           |                           |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                           |                           |
| Byggnader och mark                           | Not 8  | 261 243 926               | 203 181 713               |
| Pågående nyanläggningar                      | Not 9  | 0                         | 29 171 885                |
|  |        | <u>261 243 926</u>        | <u>232 353 598</u>        |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <u>261 243 926</u>        | <u>232 353 598</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                           |                           |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                           |                           |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar    |        | 233 678                   | 200 842                   |
| Avräkningskonto HSB Stockholm                |        | 3 249 645                 | 9 923 846                 |
| Placeringskonto HSB Stockholm                |        | 9 074                     | 0                         |
| Övriga fordringar                            | Not 10 | 1 990                     | 1 954                     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 628 347                   | 893 472                   |
|  |        | <u>4 122 734</u>          | <u>11 020 113</u>         |
| Kassa och bank                               | Not 12 | 105 668                   | 104 967                   |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>4 228 401</u>          | <u>11 125 081</u>         |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b><u>265 472 328</u></b> | <b><u>243 478 678</u></b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>2022-12-31</b>         | <b>2021-12-31</b>         |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                           |                           |
| <b>Eget kapital</b>                          |                           |                           |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                           |                           |
| Insatser                                     | 76 627 376                | 74 662 942                |
| Upplåtelseavgifter                           | <u>27 360 503</u>         | <u>22 374 937</u>         |
|  | 103 987 879               | 97 037 879                |
| <i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>   |                           |                           |
| Balanserat resultat                          | -2 460 977                | -3 571 577                |
| Årets resultat                               | <u>680 786</u>            | <u>1 110 601</u>          |
|  | -1 780 191                | -2 460 977                |
| Summa eget kapital                           | <u>102 207 688</u>        | <u>94 576 902</u>         |
| <b>Skulder</b>                               |                           |                           |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                           |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 <u>94 751 270</u>  | <u>51 152 010</u>         |
|  | 94 751 270                | 51 152 010                |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                           |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14 66 722 481         | 92 073 751                |
| Leverantörsskulder                           | 845 618                   | 3 524 488                 |
| Skatteskulder                                | 35 318                    | 18 722                    |
| Övriga skulder                               | Not 15 106 322            | 66 358                    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 <u>803 631</u>     | <u>2 066 447</u>          |
|  | 68 513 370                | 97 749 766                |
| Summa skulder                                | 163 264 640               | 148 901 776               |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b><u>265 472 328</u></b> | <b><u>243 478 678</u></b> |

| <b>Kassaflödesanalys</b>   | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>  |                    |                    |
| Resultat efter finansiella poster                                | 680 786            | 1 110 601          |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>         |                    |                    |
| Avskrivningar  | 2 860 993          | 2 851 934          |
| Skatt på årets resultat  | 0                  | 0                  |
| Uppskrivning av fastighet  | 0                  | 0                  |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                               | <u>3 541 779</u>   | <u>3 962 534</u>   |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>             |                    |                    |
| Ökning (-) /minskning (+) av lager                               | 0                  | 0                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                | 232 252            | -334 104           |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                   | -3 885 126         | 2 484 460          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                               | <u>-111 095</u>    | <u>6 112 891</u>   |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                                    |                    |                    |
| Investeringar i fastigheter                                      | -28 552 617        | -28 502 807        |
| Investeringar i maskiner/inventarier                             | 0                  | 0                  |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar | 0                  | 0                  |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                           | <u>-28 552 617</u> | <u>-28 502 807</u> |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                                   |                    |                    |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut         | 18 247 990         | 15 300 000         |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter                        | 6 950 000          | 6 140 000          |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                          | <u>25 197 990</u>  | <u>21 440 000</u>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>-3 465 722</b>  | <b>-949 917</b>    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                            | <b>10 028 814</b>  | <b>10 978 730</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                              | <b>6 563 091</b>   | <b>10 028 814</b>  |

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

**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 1,16% av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

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 1 519 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 20,6 % 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 Köpeskillingen och Tilläggsköpeskillingen uppgår till totalt 124.134.546 kronor.



| Noter                                | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>         |                   |                   |
| Årsavgifter                          | 11 703 011        | 10 732 009        |
| Individuell mätning el               | 3 877             | 0                 |
| Hyror                                | 4 295 247         | 4 428 403         |
| Bredband                             | 200 842           | 200 520           |
| Övriga intäkter                      | 116 495           | 55 390            |
| Bruttoomsättning                     | <u>16 319 472</u> | <u>15 416 322</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall           | -457 939          | -429 793          |
| Hyresförluster                       | 0                 | -93               |
|                                      | <b>15 861 533</b> | <b>14 986 436</b> |
| <b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>  |                   |                   |
| Försäkringsersättning                | 39 761            | 103 855           |
|                                      | <b>39 761</b>     | <b>103 855</b>    |
| <b>Not 3 Drift och underhåll</b>     |                   |                   |
| Fastighetsskötsel och lokalvård      | 1 423 997         | 1 234 231         |
| Reparationer                         | 1 075 987         | 1 009 569         |
| El                                   | 1 019 001         | 743 298           |
| Uppvärmning                          | 1 970 583         | 2 228 114         |
| Vatten                               | 1 446 846         | 1 111 510         |
| Sophämtning                          | 285 407           | 264 338           |
| Fastighetsförsäkring                 | 476 249           | 896 856           |
| Kabel-TV och bredband                | 374 477           | 316 931           |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 350 611           | 318 061           |
| Förvaltningsarvoden                  | 670 601           | 611 992           |
| Övriga driftkostnader                | 68 427            | 41 318            |
|                                      | <b>9 162 186</b>  | <b>8 776 217</b>  |

| Noter                                       | 2022-12-31  | 2021-12-31     |
|---|---|----------------|
| <b>Not 4</b>                                | <b>Övriga externa kostnader</b>                   |                |
| Bevakningskostnader                         | 143 474   | 51 036         |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp       | 29 848  | 16 840         |
| Administrationskostnader                    | 277 349   | 77 384         |
| Extern revision                             | 39 875  | 37 625         |
| Konsultkostnader                            | 161 683   | 131 522        |
| Medlemsavgifter                             | 0   | 28 680         |
|   | <b>652 230</b>                                    | <b>343 087</b> |
| <b>Not 5</b>                                | <b>Personalkostnader och arvoden</b>              |                |
| Arvode styrelse                             | 233 050   | 240 500        |
| Övriga arvoden                              | 4 000   | 7 000          |
| Sociala avgifter                            | 71 659  | 72 038         |
| Övriga personalkostnader                    | 0   | 625            |
|   | <b>308 709</b>                                    | <b>320 163</b> |
| <b>Not 6</b>                                | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 4 869   | 7 631          |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto           | 9 074   | 0              |
| Övriga ränteintäkter                        | 541   | 1 428          |
|   | <b>14 484</b>                                     | <b>9 059</b>   |
| <b>Not 7</b>                                | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                |
| Räntekostnader långfristiga skulder         | 1 738 013   | 703 104        |
| Övriga räntekostnader                       | 4 492   | 1 841          |
|   | <b>1 742 505</b>                                  | <b>704 945</b> |

| Noter   | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Not 8 Byggnader och mark</b>   |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>  |                    |                    |
| Anskaffningsvärde byggnader   | 189 583 249        | 189 583 249        |
| Anskaffningsvärde mark  | 34 445 490         | 34 445 490         |
| Årets investeringar   | 57 724 502         | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>   | <b>281 753 241</b> | <b>224 028 739</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>   |                    |                    |
| Ingående avskrivningar  | -20 847 026        | -17 995 093        |
| Årets avskrivningar   | -2 860 993         | -2 851 934         |
| Årets försäljning/utrangeringar   | 3 198 704          | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>  | <b>-20 509 315</b> | <b>-20 847 026</b> |
| <b>Utgående bokfört värde</b>   | <b>261 243 926</b> | <b>203 181 713</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>   |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder   | 170 000 000        | 141 000 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler  | 4 876 000          | 2 168 000          |
| Taxeringsvärde mark - bostäder  | 63 000 000         | 43 000 000         |
| Taxeringsvärde mark - lokaler   | 2 995 000          | 3 522 000          |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>   | <b>240 871 000</b> | <b>189 690 000</b> |
| <b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>   |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde  | 29 171 885         | 669 078            |
| Årets investeringar   | 28 552 617         | 28 502 807         |
| Omklassificering till byggnad   | -57 724 502        | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>   | <b>0</b>           | <b>29 171 885</b>  |
| <b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>  |                    |                    |
| Skattekonto   | 1 990              | 1 954              |
|   | <b>1 990</b>       | <b>1 954</b>       |
| <b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>  |                    |                    |
| Förutbetalda kostnader  | 628 347            | 893 472            |
|   | <b>628 347</b>     | <b>893 472</b>     |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. |                    |                    |
| <b>Not 12 Kassa och bank</b>  |                    |                    |
| SBAB  | 105 668            | 104 967            |
|   | <b>105 668</b>     | <b>104 967</b>     |



| Noter         | 2022-12-31                                   | 2021-12-31 |
|---------------|--|------------|
| <b>Not 17</b> | <b>Väsentliga händelser efter årets slut</b> |            |

En hyresrätt har upplåtits under början av 2023  
Årsavgifterna höjs med 6% i januari 2023

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Alexandra Bergström

.....  
Andree Hultgren

.....  
Jan Patrik Bävits Blom

.....  
Mariola Lupicki

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Min revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Joakim Mattsson  
Revisor, BoRevision

.....



# 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 räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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.

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

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

### Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2022 valde ingen till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

### 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.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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 räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Soluret signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ALEXANDRA BERGSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 15:24:46



**ANDREE HULTGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 15:26:50



**JAN PATRIK BÄVITS BLOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 19:31:05



**MARIOLA LUPICKI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 19:24:22



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-13 kl. 15:01:11



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Soluret signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-13 kl. 15:01:51



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.