

## **Revisionsberättelse**

Till föreningsstämman i

### **Bostadsrättsföreningen Solsången 7**

Organisationsnummer 716420-0672

#### **Rapport om årsredovisningen**

Vi har reviderat årsbokslutet för Bostadsrättsföreningen Solsången 7 för år 2020.

##### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter.

##### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsbokslutet inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

##### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Solsången 7:s finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solsången 7 för år 2020.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.


Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalande*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar det fria egna kapitalet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 9 maj 2021



Olle Svedman  
Extern revisor



Jenni Simola  
Intern revisor

Årsredovisning för  
Brf Solsången 7

---

Organisationsnummer 716420-0672  
2020-01-01 - 2020-12-31



*Stämman den 19 maj 2021*





## ÅRSREDOVISNING

**BRF SOLSÅNGEN 7**  
Org. nr 716420-0672

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelse och revisorer:

Ordförande: Bertil Johansson  
Sekreterare: Christina Dafgård-Jusélius  
Kassör: Ulf Nordström  
Ledamot: Lena Ericsson  
Ledamot: Conny Andersson  
Suppleant: Jan Cedervall  
Suppleant: Ylva Olsson Hjalmdahl nyval fr.o.m. 2020-05-26  
Suppleant: Joakim Metz nyval fr.o.m. 2020-05-26  
Suppleant: Amelie Metz t.o.m. 2020-05-26

Revisor: Jenni Simola  
Revisors-  
suppleant: Pär-Ola Larsson nyval fr.o.m. 2020-05-26

Extern revisor: Olle Svedman  
Revisors-  
suppleant: Anne Wiklund

Valberedning: Catharina Jacobson, sammankallande t.o.m. 2020-05-26  
Ylva Olsson Hjalmdahl t.o.m. 2020-05-26  
Andreas Bildman, sammankallande nyval fr.o.m. 2020-05-26  
Tove Hellsten nyval fr.o.m. 2020-05-26  
Christopher Nielsen nyval fr.o.m. 2020-05-26

**Ekonomisk administration:** Catharina Jacobson

OP JS  
BR ED  
E Larsson



### Föreningsfrågor:

- Ordinarie årsstämma hölls på takterrassen den 26 maj 2020.
- Styrelsen har under året haft regelbunden kontakt i flera föreningsangelägenheter samt hållit 26 protokollförda sammanträden.
- Den 8 juni var det årlig städkväll.
- Föreningen består 2020-12-31 av 32 medlemslägenheter, upplåter 2 lägenheter med hyresrätt.
- 5 bostadsrätter har bytt ägare under året.
- Total bostadsyta är beräknad till 1 582 kvm. Fastighetens tomtareal är 1 404 kvm på fri grund.

### Fastigheten

Under året har följande underhåll utförts inom fastigheten:

- Obligatorisk ventilationsbesiktning (OVK), byggnadens ventilation är efter vissa justeringar förbättrad och godkänd.
- Förbättring av skydd mot skadedjur. Avloppsskydd mot råttor s.k. rat-exx har monterats i huvudavloppsröret. Två betongbetesstationer har placerats utvändigt vid östra och västra fasaderna därtill har håligheter tätats.
- Utredning om eventuell förekomst av mögel i källarutrymmet har utförts och de vita fläckarna på förrådsdörrarna bedömdes vara spill efter målning med färg eller putsrester. Alltså inget mögel upptäcktes.
- Installation av elektrisk dörrautomatik har gjorts på entréporten.
- Översyn av fasaderna. Nedknackning av lös och skadad fasadputs på vissa partier som bedömdes vara akuta. Lagning med bruk av nedknackade ytor.
- Målning av handledare och vindsdörr. Målning runt rökgaslucka och glaslanternin samt bättringsmålning i trapphuset.
- Målning av samtliga innerdörrar i hyreslägenhet nr. 32.

OPD JS  
AV. BV CD  
E Len



## Ekonomi

Taxeringsvärdet för året är 53 400 000 kr varav byggnadsvärdet 16 400 000 kr samt markvärdet 37 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom försäkringsbolaget TryggHansa.

	2020	2019	2018	2017	2016
Omsättning					
tkr	1098	1098	1085	1083	1067
Lan per kvm	0	0	0	0	0
Kostnad per kvm					
fjärrvärme	169	176	174	183	186
reparation o service	254	982	279	154	133
städning & sopor	57	54	54	51	47
fastighetsskatt	30	29	28	28	28
avskrivningar	102	102	69	69	69

Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsyta uppgår till 635 kr Hyrorna höjdes med 1,90 % den 1.4 2020 Och för år 2021 med 1,90 % den 1.4. 2021

Årets underskott är 302 217 kr. Styrelsen föreslår så som resultatdisposition att från yttre underhållsfonden utnyttjas 302 200 kr avseende underhållskostnader och till yttreunderhållsfonden görs en avsättning på 160 200 kr (0,3 % av taxeringsvärdet enligt föreningens stadgar) återstoden – 160 217 kr balanseras i ny räkning.

Beträffande årets resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat – och balansräkning med tilläggsupplysningar.

JS B CD  
E L



RESULTATRÄKNING		2020	2019
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 098 434	1 098 839
		<u>1 098 434</u>	<u>1 098 839</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Övriga externa kostnader	Not 2,7	1 266 222	2 204 478
Avskrivningar	Not 3,4	162 171	162 171
Summa rörelsekostnader		<u>1 428 393</u>	<u>2 366 649</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		- 329 959	-1 267 810
Ränteintäkter		<u>27 642</u>	<u>27 110</u>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>		- 302 317	-1 240 700
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>- 302 317</u>	<u>-1 240 700</u>

TILLGÅNGAR		2020.12.31	2019.12.31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 3	3 031 463	3 059 569
Inventarier, verktyg och installationer	Not 4	2 666 518	2 800 583
Summa anläggningstillgångar		<u>5 697 981</u>	<u>5 860 152</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		14 416	17 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 636	14 635
		<u>29 052</u>	<u>32 378</u>
Kassa och bank		5 883 852	6 096 091
Summa omsättningstillgångar		<u>5 912 904</u>	<u>6 128 469</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><u>11 610 885</u></u>	<u><u>11 988 621</u></u>

JS  
M C  
E L



## EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	Not 5		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 602 244	5 602 244
Upplåtelseavgifter		5 055 610	5 055 610
Fond för yttre underhåll		339 639	1 494 539
Summa bundet kapital		10 997 493	12 152 393
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	Not 5,6	625 059	710 859
Årets resultat		- 302 317	-1 240 700
Summa eget kapital		322 742	-529 841
		11 320 235	11 622 552
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		122 517	232 895
Skatteskulder		74 464	92 287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		63 285	40 887
Övriga kortfristiga skulder		30 384	-
Summa kortfristiga skulder		290 650	366 069
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>11 610 885</b>	<b>11 988 621</b>

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta

Byggnader och mark

Under 2014 gjordes uppdelning av byggnader och mark i redovisningen.

Redovisat värde på mark är baserat på taxeringsvärde för mark anskaffningsåret 1993.

Ingen avskrivning sker på markvärdet

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomiska livslängd.

Byggnad	50 år
Fjärrvärmeanläggning	50 år
VA stammar	50 år
Fastighetsnät	10 år
Säkerhetsdörrar	20 år

Handwritten signatures and initials: "JS", "MCD", "E. Lam".





Not 1

	2020	2019
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter	925 656	925 656
Hyror	165 801	163 416
Överlåtelseavgifter	4 652	6 047
Pantsättningsavgifter	2 325	3 720
	<hr/>	<hr/>
	1 098 434	1 098 839

Not 2

	2020	2019
Driftskostnader		
EL & Vatten	94 261	98 507
Fjärrvärme	268 405	279 744
Städning & sophämtning	90 424	86 861
Försäkringar	43 695	41 737
Fastighetsskatt	48 586	46 607
Övriga kostnader	58 749	52 413
Fönsterrenovering	60 000	1 315 100
Underhålls- o- brandskyddsbesiktning		24 476
Anslagstavla		13 178
Renovering Lgh 32	28 095	
Målning trapphus	33 750	
Skadedjursbekämpning	108 576	
OKV besiktning	29 475	
OKV åtgärder	33 476	
Portöppnare	23 625	
Mögelutredning	9 500	
Skyddsknackning fasad	58 838	
Styrelsearvode inkl soc kost	54 012	44 113
Löpande underhåll	15 909	24 842
Fastighetsservice	206 846	176 900
	<hr/>	<hr/>
	1 266 222	2 204 478

Not 3

	2020	2019
Byggnad		
Anskaffningsvärde	2 995 325	2 995 325
Årets avskrivning enligt plan	-28 108	-28 106
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-2 320 756	-2 292 650
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	646 461	674 569
Bokfört markvärde	2 385 000	2 385 000

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials and the number '15'.



Not 4

	2020	2019
Maskiner och inventarier		
Fjärrvärmeanläggning		
Anskaffningsvärde	248 559	248 559
Årets avskrivning enligt plan	-4 971	-4 971
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-129 246	-124 275
Redovisat värde	<u>114 342</u>	<u>119 313</u>
VA Stamar		
Anskaffningsvärde	3 271 534	3 271 534
Årets avskrivningar enligt plan	-65 431	-65 431
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-1 635 161	-1 569 730
Redovisat värde	<u>1 570 942</u>	<u>1 636 373</u>
Fastighetsnät		
Årets avskrivning enligt plan	109 800	109 800
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-10 980	-10 980
Redovisat värde	<u>-65 880</u>	<u>-54 900</u>
	32 940	43 920
Säkerhetsdörrar		
Anskaffningsvärde	1 053 660	1 053 660
Årets avskrivning enligt plan	-52 683	-52 683
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-52 683	
Redovisat värde	<u>948 294</u>	<u>1 000 977</u>
Not 5		
Eget kapital		
Bundet eget kapital	2020	2019
Medlemsinsatser	8 200	8 200
Inbetalda insatser	5 594 044	5 594 044
Upplåtelseavgift	5 055 610	5 055 610
Yttre underhållsfond	<u>339 639</u>	<u>1 494 539</u>
	10 997 493	12 152 393
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	625 059	710 859
Årets resultat	<u>-302 317</u>	<u>-1 240 700</u>
	322 742	-529 841

010  
JS  
E. L.



Not 6

Förändring Fritt eget kapital

Ingående saldo

1 494 539      710 859      -1 240 699

Resultatdisposition

-1 154 900      -85 799      -1 240 699

Utgående saldo

339 639      625 060      0

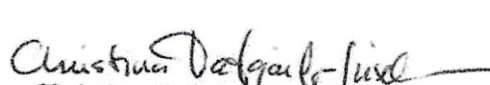
Not 7

Löner och arvoden

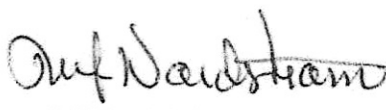
Föreningen har ingen anställd personal. Arvode till styrelsens ledamöter och suppleanter har utgått med 47 300 kr exkl. soc avgifter

Stockholm den 10 APRIL 2021

  
Bertil Johansson

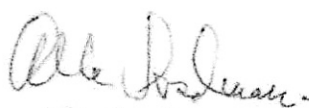
  
Christina Dafgård-Juselius

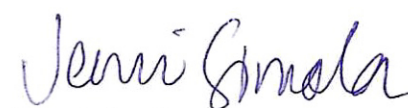
  
Lena Ericsson

  
Ulf Nordström

  
Conny Andersson

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 9 maj 2021

  
Olle Svedman  
Extern revisor

  
Jenni Simola  
Intern revisor