

Årsredovisning

för

Brf Solliden

702002-0611

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Solliden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar för sina medlemmars räkning fastigheten Modellen nr 2 med adress Karlbergsvägen 53, 53A och 53B i Stockholm. Föreningens 32 bostadsrättslägenheter innehas av sammanlagt 50 (f.g. året 52) medlemmar.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Thomas Lidebrandt	Ordförande
Hans Andersson	Kassör
Ulf Nyqvist	
Fanny Ronéus Frisk	Sekreterare

Styrelsesuppleanter

Hedvig Ansjön
Sara Brodahl

Ordinarie revisorer

Barbro Wikman

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
32	Lägenheter	2 458 kvm
2	Lokaler	91 kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har två medlemmar lämnat föreningen och en har tillkommit. Föreningen äger två lokaler, som varit uthyrda hela året.

Föreningen har under 2021 varit part i ett tvistemål i Stockholms Tingsrätt gällande deposition av ett källarförråd. Rätten dömde till föreningens förmån. Domen överklagades av motparten till Svea hovrätt, som ej medgav prövning. Hovrättens beslut har dock överklagats till Högsta Domstolen, som ännu ej lämnat beslut om prövningstillstånd. Slutligt utfall i tvistemålet är alltså ännu ej känt.

Styrelsen har haft nio protokollförda sammanträden under året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har inga för föreningens resultat och ställning väsentliga händelser inträffat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 346	1 311	1 177	1 187	1 157
Resultat efter finansiella poster	-695	-732	-813	-411	-160
Soliditet (%)	80,0	80,0	65,0	74,0	91,0

Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgift	Uppskrivnings fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	560 200	11 920 681	51 976 723	0	-1 151 047	-731 857	62 574 700
Ökning av medlemsinsatser							0
Ökning av upplåtelseavgift							0
Disposition av föregående års resultat							0
Avskrivning uppskrivningsfon			-258 000		258 000		0
Årets resultat						-695 419	-695 419
Belopp vid årets utgång	560 200	11 920 681	51 718 723	0	-1 624 904	-695 419	61 879 281

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 624 904
årets förlust	-695 419
	-2 320 323
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgeenlig reservering	278 118
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-188 330
i ny räkning överföres	-2 410 111
	-2 320 323

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 346 189	1 311 057
Summa rörelsens intäkter		1 346 189	1 311 057
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-190 346	-363 593
Fastighetsavgift/skatt		-75 461	-78 788
Driftskostnader		-714 815	-620 004
Övriga kostnader		-119 156	-41 056
Personalkostnader	4	-36 244	-36 880
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-716 537	-716 537
Summa rörelsens kostnader		-1 852 559	-1 856 858
Rörelseresultat		-506 370	-545 801
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	13 198	12 598
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-202 247	-198 654
Summa finansiella poster		-189 049	-186 056
Resultat efter finansiella poster		-695 419	-731 857
Resultat före skatt		-695 419	-731 857
Årets resultat		-695 419	-731 857

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	76 807 618	77 506 015
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	145 130	163 270
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		76 952 748	77 669 285
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		76 955 548	77 672 085
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		148 356	11 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 791	66 899
Summa kortfristiga fordringar		219 147	78 586
<i>Kassa och bank</i>		699 277	787 158
Summa omsättningstillgångar		918 424	865 745
SUMMA TILLGÅNGAR		77 873 972	78 537 830

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Andelskapital		560 200	560 200
Uppåtelseavgifter		11 920 681	11 920 681
Uppskrivningsfond	11	51 718 723	51 976 723
Summa bundet eget kapital		64 199 604	64 457 604
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 624 904	-1 151 047
Årets resultat		-695 419	-731 857
Summa fritt eget kapital		-2 320 323	-1 882 904
Summa eget kapital		61 879 281	62 574 700
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	15 458 380	15 458 380
Summa långfristiga skulder		15 458 380	15 458 380
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		54 012	59 067
Aktuella skatteskulder		9 502	10 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	472 797	435 381
Summa kortfristiga skulder		536 311	504 750
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 873 972	78 537 830

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme	0,5%
Fasader	5%
Plåttak	2%
Gårdsbeläggning	2%
Stammar för vatten, avlopp och el	2%
Säkerhetsdörrar	2%
Hissar	2,5%
Källarförråd, tvättstuga	2%
Inventarier	10%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav som bostadsrätter till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för föreningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 169 930	1 140 333
Hyror lokaler	176 259	170 724
	1 346 189	1 311 057

Not 3 Reparation och underhåll

Följande åtgärder har vidtagits (belopp i tkr):

	2021	2020
VVS arbeten	10	84
Inspektion av hiss och service	41	31
Putslagning	0	19
Fasadarbeten	81	0
Gårdsbeläggning	2	71
Övrigt	14	92
Skadedjursbekämpning	42	42
Energideklaration, miljökontroll	0	25
	190	364

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	30 000	30 000
	30 000	30 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 244	6 880
	6 244	6 880
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	36 244	36 880

Not 5 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2021	2020
Erhållna utdelningar	13 198	12 578
	13 198	12 578

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Övriga räntekostnader	202 247	198 654
	202 247	198 654

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inköp	26 337 817	17 919 674
	0	8 418 143
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 337 817	26 337 817
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivningar	-2 512 442	-1 814 045
	-698 397	-698 397
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 210 839	-2 512 442
Ingående uppskrivningar		
Utgående ackumulerade uppskrivningar	53 680 640	53 680 640
	53 680 640	53 680 640
Utgående redovisat värde	76 807 618	77 506 015
Taxeringsvärden byggnader	25 209 000	22 209 000

Taxeringsvärden mark	67 497 000	56 497 000
	92 706 000	78 706 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	181 410	176 099
Inköp	0	5 311
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 410	181 410
Ingående avskrivningar	-18 140	0
Årets avskrivningar	-18 140	-18 140
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 280	-18 140
Utgående redovisat värde	145 130	163 270

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	7 837 811
Inköp	0	580 332
Omklassificeringar	0	-8 418 143
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående redovisat värde	2 800	2 800

Not 11 Uppskrivningsfond

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	51 976 723	52 234 723
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-258 000	-258 000
Belopp vid årets utgång	51 718 723	51 976 723

Not 12 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller till betalning fem år efter balansdagen		
Inteckningslån	15 458 380	15 458 380
	15 458 380	15 458 380

Lånen fördelar sig per balansdagen enligt följande:

Belopp (tkr)	Förfallotidpunkt	Ränta (%)
2 000	Mars 2022	0,96
1 458	Mars 2022	1,48
2 000	Okt 2022	1,30
2 000	Okt 2022	1,42
2 000	Sept 2023	1,30
1 000	Dec 2023	1,20
4 000	Sept 2024	1,27
1 000	Dec 2024	1,40
15 458		

Not 13 Checkräkningskredit

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	500 000	500 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna kostnader	174 634	149 560
Förutbetalda avgifter och hyror	298 163	285 821
	472 797	435 381

Not 15 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	16 441 000	16 441 000
	16 441 000	16 441 000

Säkerhet för teckningslån och checkräkningskredit.

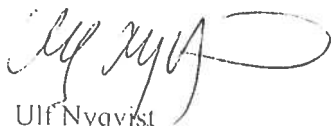
Stockholm 31/5 2022



Thomas Lidebrandt
Ordförande



Hans Andersson
Kassör



Ulf Nyqvist



Fanny Ronéus Frisk
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 9 - 6 2022



Barbro Wikman
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solliden
Org.nr 702002-0611

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solliden för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de 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. De 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. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solliden för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

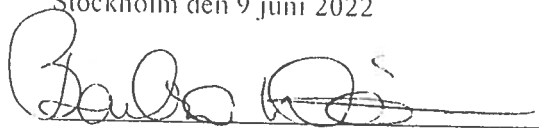
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 9 juni 2022



Barbro Wikman
Godkänd revisor