

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Soluret

Org.nr: 769620-1313

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Soluret

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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	150	13 098
Hysesrätter	29	2 654
Lokaler	40	506
Parkeringar och garageplatser	203	0

Föreningens byggnader är uppförda 1965-1968. Värdeår är 1990. *(Stambyte 2021-2022)

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna förändrats med 5 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

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

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Soluret

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021-2022	Ventilation	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, utförs efter stambytet.
2022	Inomhusmiljö	Radonmätning planeras för 2022.
2022	Ombildning	Några hyreslägenheter ombildas till bostadsrätter, vinsten av försäljningen tillfaller föreningen.
2022	Skyddsrum	Underhåll på föreningens tre skyddsrum.
2022-2023	Trädgård	Plantering och fix i rondellerna på gård 1 och 2.
2022-2023	Trädgård	Fortsatt underhåll och beskärning av buskar.
2022-2025	Fasader	Målning av utsidan av grovtvättstuga och föreningslokal.
2021-2025	Entré portar	Renovering och ev byte av entré portar på gård 2.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Hushållsopor	Föreningen börjar med matafallssortering.
2020	Utomhusmiljö	Några träd ut mot bilvägen beskärs och tas ned för bättre belysning i området
2020	Ventilation	Ventilationskanalerna byts ut i en lägenhet som föreningen tidigare ombildat från lokal till lägenhet.
2020	Utomhusmiljö	Nytt bollplank kommer upp vid bollplanen
2020	Utomhusmiljö	Föreningens odlingslotter rustas upp och går att hyra
2020	Utomhusmiljö	Gård 1 får cykelställ inne på gårdsområdet
2020	Porttelefoni	Porttelefonerna övergår till IP-telefoni
2020	Balkonger	Betongfundament utanför balkongerna på nedre botten tas bort

Övriga väsentliga händelser 2021

Föreningens årsstämma och extrastämma hålls helt via poströstning pga pandemin. Styrelsemöten och andra viktiga möten fortsätter att vara digitala under pandemin. Ombildning av 3 hyresrätter till bostadsrätter där vinsten tillfaller föreningen, 2021-02-19 (2,395,000kr), 2021-02-22 (1,995,000kr), 2021-10-01 (1,750,000kr). Grovsovrådet öppnas nu med boendes nyckelbricka under speciella tider. Grovtvättstugan får en grovstädning. All uthyrning av föreningslokalen har fortsatt stopp pga pandemin. Sopskåpen för hushållsopor omplaceras för att minska förväxling. Samverkansmöten startas upp mellan styrelserna för föreningarna i närområdet.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26. Vid stämman deltog 52 medlemmar via poströstning, varav 52 var röstberättigade.

Medlem som avgett giltig poströst anses som närvarande vid föreningsstämman och upptas som deltagande i röstlängden. Det antecknas att 52 röstberättigade medlemmar upptas i röstlängden.

Extrastämma hölls via poströstning 2021-05-07.

Det noteras att 57 röstberättigade medlemmar har poströstat. Det noteras att 1 poströst var ogiltig.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Soluret

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-05-26 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Alexandra Bergström	Ordförande
Patrik Bävits Blom	Vice ordförande
Ulrika Olsson	Sekreterare
Mariola Lupicki	Ledamot
André Hultgren	Ledamot
Nora Klaman	Suppleant
Camilla Wendel	Suppleant

Under perioden från stämman 2021-05-26 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Alexandra Bergström	Ordförande
Patrik Bävits Blom	Vice ordförande
Ulrika Olsson	Sekreterare
Mariola Lupicki	Ledamot
Nora Klaman	Suppleant
André Hultgren	Suppleant
Camilla Wendel	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är:

Ledamöter: Alexandra Bergström och Patrik Bävits Blom.

Ulrika Olsson har 1år kvar men väljer att avgå vid stämman.

Suppleanter: Nora Klaman, Andree Hultgren, Camilla Wendell.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Alexandra Bergström, Patrik Bävits Blom, Ulrika Olsson, Mariola Lupicki. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Joakim Mattson BoRevision

Valberedning

Under 2021 fanns det ingen som anmälde sig att delta i valberedningen tyvärr.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Soluret

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-06-10.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningvävt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 222 (211) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 15 (15) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	305	282	152	245	201
Skuldsättning, kr/kvm	8 809	7 976	7 972	6 991	7 434
Räntekänslighet, %	13%	13%	13%	13%	14%
Energikostnad, kr/kvm	251	221	267	198	214
Driftskostnad, kr/kvm*	581	576	621	494	462
Årsavgifter, kr/kvm	819	796	767	731	704
Totala intäkter, kr/kvm*	929	938	883	809	793

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Soluret

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	15 090	14 727	14 238	13 556	13 282
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 111	833	-968	1 024	-952
Soliditet %	39%	40%	39%	42%	40%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Soluret**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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		15 090 291
Rörelsekostnader	-	13 283 804
Finansiella poster	-	695 886
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		1 110 601
Planerat underhåll	+	992 403
Avskrivningar och utrangeringar	+	2 851 934
Årets sparande		4 954 937
Årets sparande per kvm total yta		305

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	72 941 958	17 955 921	0	-4 404 885	833 307
Reservering till fond 2021			873 000	-873 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-873 000	873 000	
Balanserad i ny räkning				833 307	-833 307
Upplåtelse lägenheter	1 720 984	4 419 016			
Årets resultat					1 110 601
Belopp vid årets slut	74 662 942	22 374 937	0	-3 571 577	1 110 601

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

Balanserat resultat	-3 571 577
Årets resultat	1 110 601
Reservering till underhållsfond	-873 000
Ianspråktagande av underhållsfond	873 000
Summa till stämmans förfogande	-2 460 977

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-2 460 977
-------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 090 291	14 727 272
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	318 407
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-8 776 217	-8 420 577
Övriga externa kostnader	Not 4	-343 087	-610 797
Planerat underhåll		-992 403	-937 114
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-320 163	-212 939
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 851 934	-2 754 325
Summa rörelsekostnader		<u>-13 283 804</u>	<u>-12 935 751</u>
Rörelseresultat		1 806 487	2 109 928
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	9 059	5 844
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-704 945</u>	<u>-1 282 464</u>
Summa finansiella poster		<u>-695 886</u>	<u>-1 276 620</u>
Årets resultat		1 110 601	833 307

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	203 181 713	206 033 646
Pågående nyanläggningar	Not 9	29 171 885	669 078
		<u>232 353 598</u>	<u>206 702 724</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>232 353 598</u>	<u>206 702 724</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		200 842	130 223
Avräkningskonto HSB Stockholm		9 923 846	10 874 077
Övriga fordringar	Not 10	1 954	1 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	893 472	629 955
		<u>11 020 113</u>	<u>11 636 240</u>
Kassa och bank	Not 12	104 967	104 653
Summa omsättningstillgångar		<u>11 125 081</u>	<u>11 740 893</u>
Summa tillgångar		<u>243 478 678</u>	<u>218 443 618</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	74 662 942	72 941 958
Upplåtelseavgifter	<u>22 374 937</u>	<u>17 955 921</u>
	97 037 879	90 897 879
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 571 577	-4 404 885
Årets resultat	<u>1 110 601</u>	<u>833 307</u>
	-2 460 977	-3 571 577
Summa eget kapital	<u>94 576 902</u>	<u>87 326 302</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>51 152 010</u>	<u>127 236 974</u>
	51 152 010	127 236 974
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 92 073 751	688 787
Leverantörsskulder	3 524 488	1 160 690
Skatteskulder	18 722	33 472
Övriga skulder	Not 15 66 358	98 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>2 066 447</u>	<u>1 898 506</u>
	97 749 766	3 880 342
Summa skulder	148 901 776	131 117 316
Summa eget kapital och skulder	<u>243 478 678</u>	<u>218 443 618</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 110 601	833 307
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 851 934	2 754 325
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 962 534	3 587 632
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-334 104	-503 110
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 484 460	-2 401 026
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 112 891	683 496
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-28 502 807	-2 798 732
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-28 502 807	-2 798 732
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	15 300 000	-643 940
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	6 140 000	1 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	21 440 000	656 060
Årets kassaflöde	-949 917	-1 459 176
Likvida medel vid årets början	10 978 730	12 437 906
Likvida medel vid årets slut	10 028 814	10 978 730

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 1,46% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 5% 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 1 459 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 anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 112 354 425 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen säljer fastigheten innebär det att beskattning utgår även på denna mellanskillnad. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Fastighetsbolaget Söderbymalm I AB har likviderats i början på 2011.

*Tilläggsavtalet innebär att för varje nyupplåtelse som sker ska bostadsrättsföreningen betala hela den insats som inbetalas till bostadsrättsföreningen i samband med upplåtelse av bostadsrätt plus 50% av differensen mellan försäljningspriset för bostadsrätter i lägenheter. Skyldigheten att erlagga Tilläggsköpeskilling skall kvarstå fram till dess att summan av Köpeskillingen och Tilläggsköpeskillingen uppgår till totalt 124.134.546 kronor.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	10 732 009	10 188 340
Hyror	4 428 403	4 550 444
Bredband	200 520	201 536
Övriga intäkter	159 245	126 395
Bruttoomsättning	<u>15 520 177</u>	<u>15 066 715</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-429 793	-339 443
Hyresförluster	-93	0
	<u>15 090 291</u>	<u>14 727 272</u>
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Förlikningar		172 395
Försäkringsersättning		146 012
	<u>0</u>	<u>318 407</u>
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 234 231	1 058 992
Reparationer	1 009 569	1 809 246
El	743 298	409 984
Uppvärmning	2 228 114	2 102 541
Vatten	1 111 510	1 039 393
Sophämtning	264 338	297 091
Fastighetsförsäkring	896 856	440 316
Kabel-TV och bredband	316 931	318 364
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	318 061	312 691
Förvaltningsarvoden	611 992	598 615
Övriga driftkostnader	41 318	33 345
	<u>8 776 217</u>	<u>8 420 577</u>
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	51 036	30 804
Förbrukningsinventarier och varuinköp	16 840	35 759
Administrationskostnader	77 384	262 935
Extern revision	37 625	38 375
Konsultkostnader	131 522	205 464
Medlemsavgifter	28 680	37 459
	<u>343 087</u>	<u>610 797</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	240 500	229 200
Revisionsarvode	0	-46 350
Övriga arvoden	7 000	4 000
Löner och övriga ersättningar	0	3 000
Sociala avgifter	72 038	23 089
Övriga personalkostnader	625	0
	<u>320 163</u>	<u>212 939</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	7 631	4 986
Ränteintäkter skattekonto	0	98
Övriga ränteintäkter	1 428	760
	<u>9 059</u>	<u>5 844</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	703 104	1 282 006
Övriga räntekostnader	1 841	458
	<u>704 945</u>	<u>1 282 464</u>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	189 583 249	187 453 595
Anskaffningsvärde mark	34 445 490	34 445 490
Årets investeringar	0	2 798 732
Omklassificering från pågående nyanläggningar	0	-669 078
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 028 739	224 028 739
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-17 995 093	-15 240 768
Årets avskrivningar	-2 851 934	-2 754 325
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 847 026	-17 995 093
Utgående bokfört värde	203 181 713	206 033 646
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	669 078	0
Årets investeringar	28 502 807	2 798 732
Omklassificering till byggnad	0	-2 129 654
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 171 885	669 078
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 954	1 986
	1 954	1 986
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	893 472	629 955
	893 472	629 955
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
SBAB	104 967	104 653
	104 967	104 653

Noter		2021-12-31	2020-12-31		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	20640464	0,48%	2022-01-17	24 704 916	0
SBAB	20640553	0,49%	2022-11-14	24 677 010	0
SBAB	20640588	0,64%	2023-11-14	24 677 010	0
SBAB	20640596	0,48%	2022-01-17	24 146 354	0
SBAB	20640650	0,50%	2022-01-12	17 845 471	0
SBAB	30353803	0,91%	2025-01-10	11 175 000	700 000
SBAB	32016162	0,71%	2024-07-17	16 000 000	0
				143 225 761	700 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					139 725 761
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					51 152 010
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				143 751 000	129 176 000
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				92 073 751	688 787
				92 073 751	688 787
Varav amortering				700 000	688 787
Not 15 Övriga skulder					
Depositioner				62 647	62 647
Källskatt				0	36 240
Övriga kortfristiga skulder				3 711	0
				66 358	98 887
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				0	12 592
Förutbetalda hyror och avgifter				1 241 671	1 212 445
Övriga upplupna kostnader				824 776	673 469
				2 066 447	1 898 506

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

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Alexandra Bergström

.....
Jan Patrik Bävits Blom

.....
Mariola Lupicki

.....
Ulrika Olsson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
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 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 31 december 2021 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 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 2021 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.

Haninge den / 2022

.....
Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Soluret i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALEXANDRA BERGSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-05-04 kl. 17:01:13



ULRIKA OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-04 kl. 08:08:32



JAN PATRIK BÄVITS BLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-29 kl. 21:36:35



MARIOLA LUPICKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 09:48:30



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 08:35:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Soluret i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 08:36:33

