

# Årsredovisning 2020

## BRF Solterrassen i Solsidan



Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
<b>Ekonomi</b>	<b>5</b>
Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	7
Noter	8
Underskrifter	10
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>11</b>

Styrelsen för BRF Solterrassen i Solsidan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Solterrassen i Solsidan är registrerad i Stockholms län i december 2010, och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning, vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-29 och för F-skatt 2012-04-05. Senaste registrerings- och kungörelsedatum för föreningens stadgar hos Bolagsverket 2018-02-06.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Nacka Solsidan 12:21 i Nacka kommun med gatuadressen Skyttevägen 15a-15i. På fastigheten finns ett flerbostadshus med 9 st. ingångar. I bostadsrättsföreningen finns utvändiga biluppställningsplatser och parkering för cyklar.

Föreningen upplåter

-21 st. lägenheter med bostadsrätt:

	<u>Antal</u>	<u>Kvm</u>
1 rum och kök	0 st.	
2 rum och kök	6 st.	330
3 rum och kök	6 st.	540
4 rum och kök	5 st.	521
>= 5 rum och kök	4 st.	527

---

**Total bostadsarea uppgår till 1918**

- 3 HR lokaler och 22 st. bilplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa AB.

### **Styrelse, firmatecknare och revisor**

Dick Freij	Ledamot
Eva Arnqvist Gustafsson	Ledamot
Giustina Guariglia	Ledamot
Åsa Timan	Ledamot
Sevasmia Aldegren	Ledamot
Mathias Strand	Suppleant
Nathalie Gottschlich	Suppleant

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna. Styrelsen har under 2020 hållit 12 protokollförda sammanträden. Föreningens ordinarie årsstämma hölls 2020-06-11.

Under ordinarie föreningsstämma valdes Eva Stein på Moore Allegretto AB, till revisor för räkenskapsåret.

### **Medlemsinformation och lägenhetsöverlåtelse**

Föreningen består av totalt 30 st. medlemmar. Och totalt 21 st. röstberättigade medlemmar. Under året har 2 st. överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 2 st).

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under verksamhetsåret har följande utförts:

- Tvätt och lagning av tak.
- Barber har sagt upp hyresavtalet from. 2021-12-31.

### **Förestående arbeten och årlig besiktning**

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2020.

- Dörrar på baksidan 15 F I är i behov av underhåll av lackning/trädetaljer.

### **Väsentliga avtal**

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister	Storholmen Förvaltning AB
Teknisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Elnät	Nacka Energi
Elleverantör	Switch Nordic Green AB
Lokalvård	+Jobb i Stockholm AB
Bredband/TV	Teliasonera Sverige AB
Fastighetsskötsel	Storholmen Förvaltning AB
Sophämtning	Nacka Vatten och Avfall AB
Hissar	Kone AB och Inspecta Sweden AB
Försäkring	Trygg Hansa AB
Vatten och avlopp	Nacka Vatten och Avfall AB
Lån	Swedbank

### **Ekonomi**

#### **Avgiftsändringar och hyror**

Årsavgiften har under 2020 höjts med 2%.

- Extra amortering har gjorts med 200 000 SEK,, utöver ordinarie amortering 300 000 SEK/år.
- Föreningen fortsätter även framöver följa den ekonomiska planen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	1 718	1 828	1 726	1 837	1 673
Resultat efter finansiella poster	-727	-627	-806	-1 073	-628
Soliditet (%)	72,6	72,5	72,3	72,3	72,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

#### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	82 122 000	-3 708 801	-626 763	<b>77 786 436</b>
Disposition av föregående års resultat:		-626 763	626 763	<b>0</b>
Årets resultat			-727 195	<b>-727 195</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>82 122 000</b>	<b>-4 335 564</b>	<b>-727 195</b>	<b>77 059 241</b>

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-4 335 564
Årets resultat	-727 195
	<b>-5 062 759</b>
Behandlas så att	
I ny räkning överföres	-5 062 759
	<b>-5 062 759</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		1 717 989	1 828 366
Övriga rörelseintäkter		75 405	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 793 394</b>	<b>1 828 366</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader		-1 103 264	-1 061 045
Övriga externa kostnader		-46 952	-47 180
Personalkostnader och arvoden	2	-85 356	-108 907
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 014 207	-1 014 207
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 249 779</b>	<b>-2 231 339</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-456 385</b>	<b>-402 973</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		138	60
Räntekostnader och liknande resultatposter		-270 948	-223 850
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-270 810</b>	<b>-223 790</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-727 195</b>	<b>-626 763</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-727 195</b>	<b>-626 763</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-727 195</b>	<b>-626 763</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	3	105 584 835	106 599 042
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>105 584 835</b>	<b>106 599 042</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>105 584 835</b>	<b>106 599 042</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		1 200	1 200
Övriga fordringar		199 722	173 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 999	32 028
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>233 921</b>	<b>206 729</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		359 293	479 633
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>359 293</b>	<b>479 633</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>593 214</b>	<b>686 362</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>106 178 049</b>	<b>107 285 404</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		82 122 000	82 122 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>82 122 000</b>	<b>82 122 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-4 335 564	-3 708 802
Årets resultat		-727 195	-626 763
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 062 759</b>	<b>-4 335 565</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>77 059 241</b>	<b>77 786 435</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4, 5	28 725 000	29 200 000
Övriga skulder		42 000	42 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 767 000</b>	<b>29 242 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		76 803	69 333
Övriga skulder		134 565	40 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		140 440	147 617
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>351 808</b>	<b>256 969</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>106 178 049</b>	<b>107 285 404</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader                      100 år (1 %)

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

### Not 2 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2020	2019
Styrelsearvoden	64 950	82 871
Sociala avgifter	20 406	26 036
	<b>85 356</b>	<b>108 907</b>

Styrelsearvodet 2019 är högre än 2018 då 1/4 av det som betalades ut 2019 avser 2018.

### Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	111 670 078	111 670 078
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>111 670 078</b>	<b>111 670 078</b>
Ingående avskrivningar	-5 071 036	-4 056 829
Årets avskrivningar	-1 014 207	-1 014 207
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 085 243</b>	<b>-5 071 036</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>105 584 835</b>	<b>106 599 042</b>

### Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	0,696	Rörligt	10 000 000	10 000 000
Swedbank	0,696	Rörligt	10 000 000	10 000 000
Swedbank	0,696	Rörligt	8 725 000	9 000 000
Swedbank			0	200 000
			<b>28 725 000</b>	<b>29 200 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			475 000	500 000

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 26,4 mkr.

### Not 5 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	42 200 000	42 200 000
Varav obelånade	0	0
	<b>42 200 000</b>	<b>42 200 000</b>

Saltsjöbaden 2021-

Giustina Guariglia

Dick Freij

Eva Arnqvist Gustafsson

Åsa Timan

Sevasmia Aldegren

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Eva Stein  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i BRF Solterrassen i Solsidan**  
Org.nr 769622-5528

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Solterrassen i Solsidan för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 Solterrassen i Solsidan för räkenskapsåret 2020 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 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 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 7 juni 2021



---

Eva Stein  
Auktoriserad revisor