

# Årsredovisning

---

  
BJURFORS

VISNINGSBILAGA



# Årsredovisning 2020

**Brf Solstigen**

Org nr 769620-0950

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Solstigen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 december 2018.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Haninge Söderbymalm 7:67 i Haninge kommun den 6 november 2009.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus på Vallavägen 111-157 med totalt 194 lägenheter. Den totala boytan är 15 629 kvm. Föreningen disponerar 153 parkeringsplatser samt 68 carportar. Tomtarealen uppgår till 36 843 kvm. Marken innehas med äganderätt.

#### Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kök  
56 st 2 rum och kök  
48 st 3 rum och kök  
52 st 4 rum och kök  
26 st 5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 1 429 kr/lägenhet för 2020. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 175 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 133 000 000 kr och markvärdet 42 000 000 kr. Värdeår är 1990.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.



#### Teknisk förvaltning

Under 2020 så hade föreningen avtal gällande teknisk förvaltning och fastighetskötsel med HSB. Föreningens mark sköttes av EMAB (HSB) och fastigheterna städades av Tarja städ.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 13 oktober 2009.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 767 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgar med ett belopp baserat på minst 0,1-0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Beslut tas på årsstämma enligt styrelsens förslag.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 17 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Emil Lundgren Fanny Harzdorf Daniel Holmberg Anders Thörngren Siv Winborg
Suppleant	Mustafa Zeyad Khalaf Mikael Tidemo Christer Bäckgren

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med IF Skadeförsäkring AB.

#### Revisorer

Robert Lundström	huvudrevisor, Revideco AB
Jessica Bernstéen	revisorsuppleant

#### Valberedning

Sairan Saieed  
Melahat Atci

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

2020 har varit ett annorlunda år på många sätt. Det har kantats av hemarbeten för dom som kan och sociala aktiviteter har hållits utomhus. Föreningens uteplatser har nog aldrig använts så mycket som i fjol. Det har hållits studentskivor och massor med grillkvällar på de utsedda platserna vilket har varit kul att se.

Under hösten hade vi flera städdagar i föreningen då styrelsen tillsammans med flera boende var ute och klippte till föreningens buskar och träd vilket har sparat oss mycket pengar. Stor eloge till de som deltog.

Andra väsentliga händelser under året är att vi har gått över till att ha HSB som fastighetsförvaltare. Vi tycker att samarbetet har fungerat bra och är nöjda med övergången. Fördelen med att ha övergått till HSB är att deras organisation är mycket större och på så sätt har styrelsen haft tillgång till mer extern kunskap.

Under hösten har vi även åtgärdat flera skador och trasig utrustning på taken. Dels har mycket av takbryggorna bytts ut då dom inte uppfyllde de säkerhetskrav som finns. Samtidigt fixades flera skador till som hade kunnat ge upphov till vattenskadorna.

Föreningens ekonomi har under året förstärkts i och med att vi fick igång bergvärmen och är därmed självförsörjande på värme sedan april. Vi är glada att meddela att dom besparingar vi har gjort på bergvärmen hittills ligger i linje med de ekonomiska prognoser som togs fram innan projektet startades (2 miljoner/år).

I slutet av året så sålde föreningen även en hyresrätt vilket gav tillskott i föreningskassan.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 243 medlemmar. Under året har 27 (17) överlåtelser genomförts. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	13 544	13 001	12 981	12 926
Resultat efter finansiella poster	-151	-1 630	-1 505	337
Soliditet (%)	36,90	35,59	36,52	39,13
Årets resultat exkl avskrivningar	3 311	427	485	2 340
Årsavgift per kvm	767	734	734	731
Antal lägenheter med bostadsrätt	169	168	168	168
Antal lägenheter med hyresrätt	25	26	26	26
Yta lägenheter bostadsrätt (kvm)	13 721	13 647	13 647	13 647
Yta lägenheter hyresrätt (kvm)	1 908	1 982	1 982	1 982

### *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 (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivningar av föreningens fastighet.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.



### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	77 330 902	13 032 634	2 372 604	-17 018 250	-1 630 378	<b>74 087 512</b>
Försäljning av lgh 90	382 259	1 312 741				<b>1 695 000</b>
Disposition av föregående års resultat:			-1 405 243	-225 135	1 630 378	<b>0</b>
Årets resultat					-151 002	<b>-151 002</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>77 713 161</b>	<b>14 345 375</b>	<b>967 361</b>	<b>-17 243 385</b>	<b>-151 002</b>	<b>75 631 510</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-17 243 385
årets förlust	-151 002
	<b>-17 394 387</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	175 000
i ny räkning överföres	-17 569 387
	<b>-17 394 387</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	13 543 856	13 001 215
Övriga rörelseintäkter		32 083	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 575 939</b>	<b>13 001 215</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-7 987 805	-10 316 630
Övriga externa kostnader	4	-766 742	-705 705
Personalkostnader	5	-282 980	-325 509
Avskrivningar		-3 462 175	-2 057 754
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 499 702</b>	<b>-13 405 598</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 076 237</b>	<b>-404 383</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 126	3 078
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 228 365	-1 229 072
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 227 239</b>	<b>-1 225 995</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-151 002</b>	<b>-1 630 378</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-151 002</b>	<b>-1 630 378</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	195 065 715	184 850 664
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 324 099	1 432 577
Pågående nyanläggningar	8	0	11 218 212
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>196 389 814</b>	<b>197 501 453</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>196 389 814</b>	<b>197 501 453</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 750	1 500
Övriga fordringar	9	3 306 566	3 895 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	943 362	623 060
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 251 678</b>	<b>4 520 008</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 346 327	6 173 638
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 346 327</b>	<b>6 173 638</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 598 005</b>	<b>10 693 646</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>204 987 819</b>	<b>208 195 099</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		92 058 536	90 363 536
Fond för yttre underhåll		967 361	2 372 604
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>93 025 897</b>	<b>92 736 140</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-17 243 385	-17 018 250
Årets resultat		-151 002	-1 630 378
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-17 394 387</b>	<b>-18 648 628</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>75 631 510</b>	<b>74 087 512</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	48 413 714	127 652 229
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>48 413 714</b>	<b>127 652 229</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	79 038 241	824 900
Depositionsavgifter		55 056	0
Leverantörsskulder		282 586	3 653 509
Skatteskulder		10 212	123
Övriga skulder		157 000	59 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 399 500	1 917 214
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>80 942 595</b>	<b>6 455 358</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>204 987 819</b>	<b>208 195 099</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-151 002	-1 630 378
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 462 175	2 057 754
Förändring skatteskuld/fordran		10 089	6 249
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>3 321 262</b>	<b>433 625</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-250	3 112
Förändring av kortfristiga fordringar		-320 295	-208 466
Förändring av leverantörsskulder		-3 370 923	2 866 977
Förändring av kortfristiga skulder		-365 269	438 668
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-735 475</b>	<b>3 533 916</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 350 536	-20 971 124
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 350 536</b>	<b>-20 971 124</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring insatskapital		1 695 000	0
Förändring av långfristiga skulder		-1 025 174	-827 419
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>669 826</b>	<b>-827 419</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2 416 185</b>	<b>-18 264 627</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		10 019 832	28 284 459
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>7 603 647</b>	<b>10 019 832</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1,20%
Markanläggningar	10%
Bergvärme	10%
Ventilation	5%
Inventarier och installationer	4,70%

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	10 544 130	10 017 216
Hyror bostäder	2 150 954	2 188 889
P-plats och garage	614 748	580 060
Kabel-TV och bredband	211 800	200 640
Tvättstugeavgifter	41 750	43 550
Övriga intäkter	20 883	22 833
Outhyrda hyreslägenhet	-38 229	-50 480
Outhyrda garage och p-platser	-2 180	-1 493
	<b>13 543 856</b>	<b>13 001 215</b>



### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	453 182	727 601
Trädgårdsskötsel	310 314	383 610
Städkostnader	207 743	202 500
Snöröjning/sandning	34 822	98 235
Serviceavtal	59 751	17 196
Drift energisystem	4 550	0
Systematisk brandskyddsarbete	48 613	0
Bevakningskostnader grundavtal	85 091	83 456
Hisservice/besiktning	63 504	52 925
Trivselåtgärder	21 318	7 375
Besiktningens kostnader	16 751	51 334
Reparationer	804 437	1 370 697
Hissreparationer	93 661	239 804
Trädgård och utemiljö	4 869	125 866
Planerat underhåll	978 805	471 972
Planerat underhåll: Hiss	899 156	1 360 195
Fastighetsel	735 197	907 118
Uppvärmning	781 387	2 123 256
Vatten och avlopp	899 865	908 489
Avfallshantering	296 246	242 892
Försäkringskostnader	615 870	462 567
Självrisker	44 000	70 324
Kabel-tv	139 488	136 212
Bredband	232 896	180 606
Teknisk förvaltning	25 000	0
Förhandlingskostnader	0	9 873
Hyra/leasing av maskin/fordon	39 790	39 480
Förbrukningsinventarier	26 221	19 077
Förbrukningsmaterial	24 525	16 842
Övriga rörelsekostnader	40 753	7 128
	<b>7 987 805</b>	<b>10 316 630</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsavgift	277 226	267 138
Datorkommunikation	4 124	12 387
Föreningsgemensamma kostnader	9 283	4 528
Revisionsarvode	34 200	31 890
Ekonomisk förvaltning	240 253	233 392
Bankkostnader	2 050	1 425
Konsultarvoden	48 450	5 000
Juridisk konsultation	7 422	0
Övriga förvaltningskostnader	40 834	2 793
Medlems-/föreningsavgifter	5 184	5 142
Homestyling	23 000	0
Övriga poster	74 716	142 010
	<b>766 742</b>	<b>705 705</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	211 195	248 552
Övriga arvoden	5 000	0
Arvode valberedning	3 500	0
Sociala avgifter	63 285	76 957
	<b>282 980</b>	<b>325 509</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	167 922 129	157 054 779
FTX system och bouldana	0	10 867 350
Bergvärme	13 568 748	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>181 490 877</b>	<b>167 922 129</b>
Ingående avskrivningar	-17 921 244	-15 971 968
Årets avskrivningar	-3 353 697	-1 949 276
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 274 941</b>	<b>-17 921 244</b>
Mark	34 849 779	34 849 779
<b>Utgående värde mark</b>	<b>34 849 779</b>	<b>34 849 779</b>
<b>Utgående redovisat värde mark och byggnad</b>	<b>195 065 715</b>	<b>184 850 664</b>
Taxeringsvärden byggnader	133 000 000	133 000 000
Taxeringsvärden mark	42 000 000	42 000 000
	<b>175 000 000</b>	<b>175 000 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 308 413	2 308 413
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 308 413</b>	<b>2 308 413</b>
Ingående avskrivningar	-875 836	-767 358
Årets avskrivningar	-108 478	-108 478
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-984 314</b>	<b>-875 836</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 324 099</b>	<b>1 432 577</b>

### Not 8 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 218 212	1 114 438
Pågående arbete, bergvärme	0	10 103 774
Omklassificeringar	-11 218 212	0
	<b>0</b>	<b>11 218 212</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	49 247	49 254
Avräkningskonto förvaltare	3 257 319	3 846 194
	<b>3 306 566</b>	<b>3 895 448</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	564 537	455 880
Skadedjursförsäkring	19 116	0
Förutbetald fastighet- och markskötsel, HSB	184 841	15 545
Förvaltningsarvode ekonomi	56 875	55 813
TV	35 309	34 889
Bredband	58 224	58 224
Dataprogram/Lagring	2 726	2 709
Parkeringservice	21 734	0
	<b>943 362</b>	<b>623 060</b>



### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	0,73	2021-09-06	18 395 560	18 555 560
SBAB	0,73	2021-09-07	24 432 678	24 559 685
SBAB	0,73	2021-09-07	24 432 678	24 559 685
SBAB	1,05	2022-05-10	24 146 354	24 295 189
SBAB	1,08	2022-03-08	24 559 685	24 677 010
SBAB	0,73	2021-12-16	6 825 000	7 000 000
SBAB	0,73	2021-12-16	4 660 000	4 830 000
			<b>127 451 955</b>	<b>128 477 129</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			79 038 241	824 900

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld: 79 038 241 kr  
Årlig amortering enligt villkorsbilaga: 292 325 kr  
Lån som förfaller inom ett år: 78 745 916 kr

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	4 438	10 987
Styrelsearvoden	20 500	0
Sociala avgifter	6 400	0
Revision	40 000	40 000
Fastighetsel	205 591	474 128
Fjärrvärme	0	274 068
Snöröjning	0	16 522
Reparationer och underhåll	27 083	63 249
Trivselkostnader	6 400	0
Trädgårdsskötsel	0	9 375
Fastighetsstäd	17 212	16 875
Förutbetalda avgifter och hyror	1 071 876	1 012 010
	<b>1 399 500</b>	<b>1 917 214</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	129 450 000	129 450 000
	<b>129 450 000</b>	<b>129 450 000</b>

Stockholm

Emil Lundgren

Fanny Harzdorf

Daniel Holmberg

Anders Thörngren

Siv Winborg

Vår revisionsberättelse har lämnats / 2021

Robert Lundström  
Auktoriserad revisor  
Revideco AB







# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2020\_Brf\_Solstigen.pdf

Kvittensen skapad: 2021-06-04 10:54:51

Dokumentet är undertecknat av:

 SIV VINBORG (19490522XXXX) Styrelsemedlem	2021-06-01 00:18:14
 FANNY HARZDORF (19580106XXXX) Styrelsemedlem	2021-06-01 11:20:46
 KARL ANDERS INGEMAR THÖRNGREN (19630317XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-31 13:25:45
 DANIEL HOLMBERG (19720801XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-29 12:29:46
 Emil Kristoffer Lundgren (19920307XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-27 11:58:07
 ROBERT LUNDSTRÖM (19601214XXXX) Revisor	2021-06-04 10:54:51



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2020\_Brf\_Solstigen.pdf (1084942 byte)

FC8B07D8E5867639FA561DB20A7F77388381DC6CCE69652A1577361456A30B6382D4410CB44586DDBB51  
ED63897EA223D700DD6104A5ADF848CB5CFBB24FCA72

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summersa support

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solstigen, org.nr 769620-0950

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solstigen för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Bostadsrättsföreningen Solstigen för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 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 revisionsssed 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 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 2021-06-04

Robert Lundström  
Auktoriserad revisor



# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2021-06-04 11:08:00

Dokumentet är undertecknat av:

---

 ROBERT LUNDSTRÖM (19601214XXXX) Revisor

2021-06-04 11:08:00



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (203885 byte)

F60DCCC3A07419D50E1533BF509F02FAD51B3DC0954A4B0FA5E68D62175B5C043C32741304142A8ADD9D  
06C66C1BF76570BF24725B60F158FA5BED36CBDC9466

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

