



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Soluret



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Soluret i Haninge med säte i Handen org.nr. 769620-1313 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söderbymalm 7:51	2009-11-04	1967

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i if. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
40	lokaler	1468
154	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13441
25	lägenheter (hyresrätt)	2311
208	parkeringar och garageplatser	0
Totalt 427 objekt		17220

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Alexandra Bergström	Ordförande	2018-05-28	
Mariola Lupicki	Ledamot	2020-06-06	
Ulrika Olsson	Ledamot	2018-05-28	2022-06-06
Jan Patrik Bävits Blom	Ledamot	2018-05-28	
Laziz Sharifov	Ledamot	2022-06-06	2022-12-31
Andree Hultgren	Ledamot	2022-06-06	
Andree Hultgren	Suppleant	2021-06-14	2022-06-06
Jeanette Lindzter	Suppleant	2022-06-06	
Camilla Wendel	Suppleant	2019-06-18	2022-06-06
Nora Klaman	Suppleant	2020-06-06	2022-06-06
Jonas Otter	Suppleant	2022-06-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mariola Lupicki- sitter för omval.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Mariola Lupicki, Andree Hultgren, Jan Patrik Bävits Blom, Alexandra Bergström, Andree Hultgren .

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisor har varit: Joakim Mattson från BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Jonas Andersson (sammankallande) och Nora Klaman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. På stämman deltog 49 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-23.

Årsavgifter:

Under året har årsavgifterna förändrats med 5 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret:

2021-2022 Stambyte, köks- och badrumsstammar byts.

2021-2022 Stambyte, alla badrum totalrenoveras.

2022 Föreningen byter fastighetsförsäkring från Protector till IF efter stambytet.

2021-2022 Föreningen utför OVK, Obligatorisk ventilationskontroll.

2022 Föreningen förhandlade om föreningens lån där bindningstiden går ut.

2022 Flera hyresrätter ombildas till bostadsrätter, vinsten vid försäljningen tillfaller föreningen.
2022 Föreningen byter el-leverantör från Vattenfall till Fortum portföljförvaltning.
2022 Ny värmepump, expansionskärl och styrenhet för värmesystemet till föreningen beställs.
2022 Föreningen påbörjar energibesparingar, reglerar ner värmen på varmvattnet och sänker inomhustemperaturen, belysningen på parkeringen ses över.
2022 Föreningen omförhandlar avtalet med Ownit bredband och höjer hastigheten från 250/250 till 1000/1000 till samma pris. Alla boenden från en ny router av Ownit som tillhör lägenheten.
2022 Föreningen byter tv tjänst från ComHem till Ownit. Alla boenden får en ny digitaltvbox som tillhör lägenheten.
2022 Föreningens alla plåttak tvättas.
2022 Paketboxar från PostNord placeras på föreningens mark.
2022 En trädgrädsgrupp bildas där boenden får vara med att planera utformningen av rondellerna inne på gårdarna och framför Valla Livs.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

2020 Föreningens lån omförhandlas.
2020 Alla takpannor på föreningens låga byggnader spolas av.
2020 Trasiga takpannor byts ut.
2020 Stuprör och hängrännor på garage och carports byts ut.
2020 Garageportarna breddas och byts ut.
2020 Stolpar och fundament i garage och carports byts ut.
2020 Målning av parkeringsrutor.
2020 Målning av garage och carports, byter ut murket virke.
2020 Målning av två små hus vid entreen till gård 1.
2020 Föreningen börjar med matafallssortering.
2020 Armatyrerna utanför entreportarna på gård 2 byts ut till LED.
2020 Några träd ut mot bilvägen beskärs och tas ned för bättre belysning i området
2020 Ventilationskanalerna byts ut i en lägenhet som föreningen tidigare ombildat från lokal till lägenhet.
2020 Nytt bollplank kommer upp vid bollplanen.
2020 Föreningens odlingslotter rustas upp och går att hyra.
2020 Gård 1 får cykelställ inne på gårdsområdet.
2020 Porttelefonerna övergår till IP-telefoni.
2020 Betongfundament utanför balkongerna på nedre botten tas bort.
2020 Skatteverkets lägenhetsnummer korrigeras efter felaktigheter upptäckts.
2020 Piskställ och bänkar tas bort i området.
2020 Portarna på gård 1 åtgärdas på brister.
2018-2020 Hissreparationer utförs.

2019 Renovering och inglasning av samtliga balkonger.
2019 Inomhusarmaturer byts ut till LED.
2019 Byte av ventilation i tvättstugorna.

2019 OVK, Obligatorisk ventilationskontroll utförs.

2019 Målning av samtliga hisskorgar och byte till led armaturer.

2019 Nedmontering av vägg för större föreningslokal.

2018 PCB-sannering påbörjad.

2018 Utomhus armaturer utbytta till LED.

2018 Trädgårdsarbete med utgrävning och plantering.

2018 Provtagning för bedömning av skick och livslängd avseende balkongplattor.

2018 Montering av snörasskydd på taken över portarna.

2017 Spolning av avloppsrör.

2017 Byte av garageportar vid gård 1.

2017 Byte av entreportar på gård 1.

2017 Byte av vissa avloppsrör i kulverten.

2016 Ombyggnation av lekplatsen.

2016 Borttagning av träd och buskar på gård 1 och 2.

2015 Lokal ombildas till lägenhet.

2014 Relining av köksavlopp.

2013 FTX systemet byts ut

2013 Radiatorventiler byts ut.

2011 Radonmätning.

1990 Badrummen renoveras.

1990 Nytt tak med betongpannor.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Radonmätning
- Lagning av trasiga trappnosar i portarna.
- Skurning och polering av samliga trapphus.
- Storstädning av samtliga trapphus och övriga allmänna utrymmen.
- Cykel och barnvagnsrensning av förråd.
- Byte av armaturer på parkeringen.
- Plantering och fix i rondellerna på gårdarna och framför Valla Livs.
- Målning av utsida av grovtvättstuga och föreningslokal.
- Renovera utsidan av Valla Livs
- Upprustning av samtliga skyddsrum.
- Byte av entreportar på gård 2.
- Lagning av skador på husens socklar.
- Övrigt underhåll som fastigheterna och föreningens mark kräver.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 25 bostadsrätter överlåtit och 4 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 222 och under året har det tillkommit 41 och avgått 33 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 230.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	235	305	282	152	245
Skuldsättning, kr/kvm	9 932	8 809	7 976	7 972	6 991
Räntekänslighet, %	14	13	13	13	13
Energikostnad, kr/kvm	257	251	221	267	198
Driftskostnad, kr/kvm	622	581	576	621	494
Årsavgifter, kr/kvm	871	819	796	767	731
Totala intäkter, kr/kvm	924	929	938	883	809
Nettoomsättning, tkr	15 862	15 090	14 727	14 238	13 556
Resultat efter finansiella poster, tkr	681	1 111	833	-968	1 024
Soliditet, %	39	39	40	39	42

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	74 662 942	0	1 964 434	76 627 376
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	22 374 937	0	4 985 566	27 360 503
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	97 037 879	0	6 950 000	103 987 879
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 571 577	1 110 601	0	-2 460 977
Årets resultat, kr	1 110 601	-1 110 601	680 786	680 786
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 460 976	0	680 786	-1 780 191
S:a eget kapital, kr	94 576 903	0	7 630 786	102 207 688

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 508 369 kr samt ianspråktagande skett med 508 369 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 460 977
Årets resultat, kr	680 786
Reservation till underhållsfond, kr	-508 369
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	508 369
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 780 191

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 780 191

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 861 533	14 986 436
Övriga rörelseintäkter	Not 2	39 761	103 855
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-9 162 186	-8 776 217
Övriga externa kostnader	Not 4	-652 230	-343 087
Planerat underhåll		-508 369	-992 403
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-308 709	-320 163
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 860 993	-2 851 934
Summa rörelsekostnader		-13 492 487	-13 283 804
Rörelseresultat		2 408 807	1 806 487
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	14 484	9 059
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 742 505	-704 945
Summa finansiella poster		-1 728 021	-695 886
Årets resultat		680 786	1 110 601

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	261 243 926	203 181 713
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	29 171 885
		<u>261 243 926</u>	<u>232 353 598</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>261 243 926</u>	<u>232 353 598</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		233 678	200 842
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 249 645	9 923 846
Placeringskonto HSB Stockholm		9 074	0
Övriga fordringar	Not 10	1 990	1 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	628 347	893 472
		<u>4 122 734</u>	<u>11 020 113</u>
Kassa och bank	Not 12	105 668	104 967
Summa omsättningstillgångar		<u>4 228 401</u>	<u>11 125 081</u>
Summa tillgångar		<u>265 472 328</u>	<u>243 478 678</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		76 627 376	74 662 942
Upplåtelseavgifter		27 360 503	22 374 937
		<u>103 987 879</u>	<u>97 037 879</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 460 977	-3 571 577
Årets resultat		680 786	1 110 601
		<u>-1 780 191</u>	<u>-2 460 977</u>
Summa eget kapital		<u>102 207 688</u>	<u>94 576 902</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	94 751 270	51 152 010
		<u>94 751 270</u>	<u>51 152 010</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	66 722 481	92 073 751
Leverantörsskulder		845 618	3 524 488
Skatteskulder		35 318	18 722
Övriga skulder	Not 15	106 322	66 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	803 631	2 066 447
		<u>68 513 370</u>	<u>97 749 766</u>
Summa skulder		<u>163 264 640</u>	<u>148 901 776</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>265 472 328</u>	<u>243 478 678</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	680 786	1 110 601
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 860 993	2 851 934
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 541 779	3 962 534
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	232 252	-334 104
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-3 885 126	2 484 460
Kassaflöde från löpande verksamhet	-111 095	6 112 891
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-28 552 617	-28 502 807
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-28 552 617	-28 502 807
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	18 247 990	15 300 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	6 950 000	6 140 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	25 197 990	21 440 000
Årets kassaflöde	-3 465 722	-949 917
Likvida medel vid årets början	10 028 814	10 978 730
Likvida medel vid årets slut	6 563 091	10 028 814

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 BFAR 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 1,16% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% 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 1 519 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 anskaffningsvärdet 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 erlägga Tilläggsköpeskilling skall kvarstå fram till dess att summan av Köpeskillingen och Tilläggsköpeskillingen uppgår till totalt 124.134.546 kronor.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 703 011	10 732 009
Individuell mätning el	3 877	0
Hyror	4 295 247	4 428 403
Bredband	200 842	200 520
Övriga intäkter	116 495	55 390
Bruttoomsättning	<u>16 319 472</u>	<u>15 416 322</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-457 939	-429 793
Hyresförluster	0	-93
	<u>15 861 533</u>	<u>14 986 436</u>
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	<u>39 761</u>	<u>103 855</u>
	<u>39 761</u>	<u>103 855</u>
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	1 423 997	1 234 231
Reparationer	1 075 987	1 009 569
El	1 019 001	743 298
Uppvärmning	1 970 583	2 228 114
Vatten	1 446 846	1 111 510
Sophämtning	285 407	264 338
Fastighetsförsäkring	476 249	896 856
Kabel-TV och bredband	374 477	316 931
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	350 611	318 061
Förvaltningsarvoden	670 601	611 992
Övriga driftkostnader	68 427	41 318
	<u>9 162 186</u>	<u>8 776 217</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	143 474	51 036
Förbrukningsinventarier och varuinköp	29 848	16 840
Administrationskostnader	277 349	77 384
Extern revision	39 875	37 625
Konsultkostnader	161 683	131 522
Medlemsavgifter	0	28 680
	652 230	343 087
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	233 050	240 500
Övriga arvoden	4 000	7 000
Sociala avgifter	71 659	72 038
Övriga personalkostnader	0	625
	308 709	320 163
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 869	7 631
Ränteintäkter HSB placeringskonto	9 074	0
Övriga ränteintäkter	541	1 428
	14 484	9 059
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 738 013	703 104
Övriga räntekostnader	4 492	1 841
	1 742 505	704 945

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	189 583 249	189 583 249
Anskaffningsvärde mark	34 445 490	34 445 490
Årets investeringar	57 724 502	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	281 753 241	224 028 739
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-20 847 026	-17 995 093
Årets avskrivningar	-2 860 993	-2 851 934
Årets försäljning/utrangeringar	3 198 704	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 509 315	-20 847 026
Utgående bokfört värde	261 243 926	203 181 713
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	170 000 000	141 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 876 000	2 168 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	63 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 995 000	3 522 000
Summa taxeringsvärde	240 871 000	189 690 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	29 171 885	669 078
Årets investeringar	28 552 617	28 502 807
Omklassificering till byggnad	-57 724 502	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	29 171 885
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 990	1 954
	1 990	1 954
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	628 347	893 472
	628 347	893 472
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
SBAB	105 668	104 967
	105 668	104 967

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	20640464	3,76%	2025-09-10	24 704 916	0
	SBAB	20640553	0,49%	2021-12-30	23 000 000	0
	SBAB	20640588	0,64%	1900-01-02	24 677 010	0
	SBAB	20640596	3,76%	2025-09-10	24 146 354	0
	SBAB	20640650	2,24%	1900-01-02	17 845 471	0
	SBAB	30353803	0,91%	2025-01-10	10 475 000	700 000
	SBAB	32016162	0,71%	2024-07-17	16 000 000	0
	SBAB	32567657	3,86%	2026-09-10	20 625 000	500 000
					161 473 751	1 200 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					155 473 751
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					94 751 270
	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					164 226 000 164 226 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld					66 722 481 92 073 751
					66 722 481	92 073 751
Not 15	Övriga skulder					
	Depositioner					62 647 62 647
	Källskatt					43 675 0
	Övriga kortfristiga skulder					0 3 711
					106 322	66 358
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader					439 0
	Förutbetalda hyror och avgifter					63 889 1 241 671
	Övriga upplupna kostnader					739 303 824 776
					803 631	2 066 447

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut	

En hyresrätt har upplåtits under början av 2023
Årsavgifterna höjs med 6% i januari 2023

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Alexandra Bergström

.....
Andree Hultgren

.....
Jan Patrik Bävits Blom

.....
Mariola Lupicki

Min revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Joakim Mattsson
Revisor, 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 2022.

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 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2022 valde ingen till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Soluret för räkenskapsåret 2022 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 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

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Soluret signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALEXANDRA BERGSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 15:24:46



ANDREE HULTGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 15:26:50



JAN PATRIK BÄVITS BLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 19:31:05



MARIOLA LUPICKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 19:24:22



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-13 kl. 15:01:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Soluret signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-13 kl. 15:01:51



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.