

# ÅRSREDOVISNING 2021



Bostadsrättsföreningen  
**Solängen**



---

## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.



## Innehåll:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflöde	12
Noter	14
Underskrifter	19
Revisionsberättelse	20

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till år 2071.

### FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2005-03-03. Säte: Stockholm.  
Våra nuvarande stadgar registrerades 2018-09-11.

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Hedvig 16 på adressen Bennebolsgatan 8–18 i Spånga. Föreningen har 87 bostadsrätter om totalt 6 303 kvm med en fördelning enligt tabell nedan.



Brf Solängen ingår i en gemensamhetsanläggning (Hedvig g:a1) tillsammans med Brf Solgläntan och Brf Liv. Gemensamhetsanläggningen förvaltar väg för tillfarter, carportar, markparkeringsplatser m.m. Andelstalet för Hedvig 16 är en tredjedel.

Föreningen disponerar 56 carport- och parkeringsplatser, som har haft drygt 95% belägningsgrad över året. Det finns sex laddplatser för elbilar.

## **FÖRSÄKRING**

Fastigheten är försäkrad hos Folksam. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad i samma bolag.

## **STYRELSENS SAMMANSÄTTNING**

Thomas Peter Sessler	Ordförande
Maria Larsson-Wååg	Sekreterare
Olof Petersson	Ekonomi
Hans Nordin	Byggansvarig
Per Dahlbom	Ledamot
Karin Ingeborg Lisbeth Simmefalk	Suppleant
Soheila Heidari	Suppleant
Sten Staffan Fjellström	Suppleant

## **VALBEREDNING**

Gill Fjellström (sammankallande) och Cecilia Ramstedt.

## **REVISOR**

Eva Hansen Godkänd revisor FAMREV

## **FIRMATECKNING**

Föreningens firma tecknas, förutom styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

## **FÖRENINGSTÄMMA**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2021 och med anledning av Covid-19 pandemin genomfördes den via poströstning. En extra föreningsstämma hölls i Kunskapsskolan den 12 december 2021.

## **SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN**

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden, varav 7 st. hölls under månaderna januari–juni i form av telefonkonferenser.

## **UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL**

Våren I tvättstugan bytte vi ut fyra gamla tvättmaskiner samt en torktumlare mot nya. Gemensamhetsanläggningen (Brf Solgläntan1 - Brf Liv - Brf Solängen) genomförde målning av övergångsställe samt parkeringsrutor. Samtliga sopkärl högtryckspolades.

Hösten I gemensamhetsanläggningens regi åtgärdades gästparkeringen samt tillfartsvägen för att få bort vattensamlingar.

I början av september införde vi utsortering av matavfall i speciella behållare.

En korrosionsbehandlare för värmesystemet har installerats i värmecentralen. Vi har satt in även en avgasare och filter, för att värmesystemet ska må som bäst.

Flaggstången har reparerats och all mekanism byttes ut.

Beskärning av fruktträd och buskar har genomförts. Nya buskar planterades vid förrådsgaveln.

En påbackad stolpe i carporten reparerades.

Avloppsrören, som finns på gården, högtrycksspolades för att undvika stopp.

Vi har säkrat våra tak enligt Boverket nya krav. Monterat vajersystem på befintliga takbryggor.

Monterat ny takbrygga och nya konsoller med vajersystem på hus nr. 8. Monterat 11 st nya, rostfria utlopp.

Sopkärlen rengjordes även under senhösten.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Bredband/IP-telefoni	Ownit AB
Kabel-TV	Telenor
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elavtal	Fortum Ellevio och Skellefteå Kraft
Parkeringsplatser	Apcoa/Europark
Sophämtning	prezero samt Stockholm Vatten och Avfall
Teknisk förvaltning inklusive trädgård och vinterunderhåll	City Förvaltning AB (CFAB)
Drift- och funktionskontroll, värme	Energisparkonsult AB
Hisskötsel	Kone AB
Vatten	Stockholm Vatten
Värmereglering	eGain Sweden
Entrémattor	Stockholms Entrémattor
Låssystem ASSA	Låspunkten AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi

## Exempel på planerat underhåll 2022

Målning av lekhus  
Byte av leksand  
Rensning av avloppsledning  
Målning av sittmöbler  
Byte till LED-armaturer i hissarna

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### EKONOMI

Under verksamhetsåret har föreningens fastighetslån amorteras med 1.851 tkr och uppgår vid bokslutstillfället till 66.471 tkr eller 10.546 kr per kvm lägenhetsyta. I slutet av december månad omförhandlades två av föreningens lån. Det ena lånet på 7.875 tkr förlängdes ett år med räntestjustering var tredje månad. Ränta för den första tremånadperioden bestämdes till 0,21 % mot tidigare 1,75 %. För det andra lånet på 13.349 tkr bands ränta två år till 0,44 % mot tidigare 1,13 %.

### ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Medlemmarna informerades under året via hemsidan och genom 7 direktriktade nyhetsbrev. Nyhetsbrevens distribueras via mail eller läggs i brevlådan för de som saknar mailadress.

Uthyrningen av övernattningsrum och samlingslokal har skötts av en uthyrningsgrupp. Övernattningsrummet har varit uthyrt 41 nätter och samlingslokalen vid 18 olika tillfällen, förutom styrelsens utnyttjande av lokalen.

Vid årsskiftet fanns 1 andrahandsuthyrning.

Samtliga nyinflyttade kontaktas av styrelsen för information om föreningen och boendet.

För viss skötsel av vår utemiljö finns en trädgårdsgrupp.

Föreningens hemsida <https://solangen.bostadsratterna.se> har uppdaterats kontinuerligt.

### MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 113 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 8 överlåtelser.

### EKONOMISK INFORMATION

Verksamhetsåret 2022 budgeteras med ett överskott på 370tkr efter avskrivningar på 1.301 tkr, vilket gott täcker årets avtalade amorteringar på 850 tkr. Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig fram till 2071 där det genomsnittliga underhållsbehovet per år beräknas till ca 950 tkr. Detta betyder att vi varje år behöver spara minst det beloppet för att inte försämra föreningens ställning. Vårt sparande kan ses på två sätt, antingen amortera våra skulder eller öka vår kassa. Budgeten visar att vi kommer att klara det med god marginal. Styrelsen har därför beslutat att inte höja avgifterna vid årsskiftet 2021/22.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 362 631	5 330 064	5 177 660	5 006 138
Resultat efter fin. poster	505 892	770 314	622 398	-223 477
Soliditet, %	64	63	62	62
Yttre fond	3 033 219	2 087 219	1 772 069	1 720 194
Taxeringsvärde	119 000 000	119 000 000	119 000 000	102 000 000
Bostadsyta, kvm	6 303	6 303	6 303	6 303
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	803	799	775	756
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 546	10 840	11 194	11 355
Genomsnittlig skuldränta, %	1,04	1,22	1,22	1,66
Belåningsgrad, %	36,46	37,22	38,18	38,47

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	47 257 000	-	-	47 257 000
Upplåtelseavgifter	70 003 000	-	-	70 003 000
Fond, yttre underhåll	2 087 219	-	946 000	3 033 219
Balanserat resultat	-2 181 401	770 314	-946 000	-2 357 088
Årets resultat	770 314	-770 314	505 892	505 892
<b>Eget kapital</b>	<b>117 936 131</b>	<b>0</b>	<b>505 892</b>	<b>118 442 023</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 357 088
Årets resultat	505 892
<b>Totalt</b>	<b>-1 851 196</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	947 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-219 125
Balanseras i ny räkning	-2 579 071
	<b>-1 851 196</b>

**Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning.**



# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		5 362 631	5 330 064
Rörelseintäkter		26 049	44 741
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 388 680</b>	<b>5 374 804</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-2 522 274	-2 135 108
Övriga externa kostnader	8	-211 451	-194 498
Personalkostnader	9	-145 682	-139 981
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 301 052	-1 290 842
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 180 459</b>	<b>-3 760 429</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 208 221</b>	<b>1 614 376</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-702 329	-844 062
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-702 329</b>	<b>-844 062</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>505 892</b>	<b>770 314</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>505 892</b>	<b>770 314</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	182 295 968	183 545 420
Markanläggningar	12	26 060	37 652
Maskiner och inventarier	13	282 690	97 698
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>182 604 717</b>	<b>183 680 769</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>182 604 717</b>	<b>183 680 769</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		13 746	26 389
Övriga fordringar	14	3 044 220	3 444 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	142 735	128 184
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 200 701</b>	<b>3 599 269</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 200 701</b>	<b>3 599 269</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>185 805 419</b>	<b>187 280 038</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		117 260 000	117 260 000
Fond för yttre underhåll		3 033 219	2 087 219
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120 293 219</b>	<b>119 347 219</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 357 088	-2 181 401
Årets resultat		505 892	770 314
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 851 196</b>	<b>-1 411 088</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>118 442 023</b>	<b>117 936 131</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	57 996 015	45 246 636
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>57 996 015</b>	<b>45 246 636</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		8 475 263	23 075 985
Leverantörsskulder		107 671	244 464
Skatteskulder		10 662	10 662
Övriga kortfristiga skulder		-3 022	-1 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	776 806	767 557
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 367 380</b>	<b>24 097 271</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>185 805 419</b>	<b>187 280 038</b>

## KASSAFLÖDE

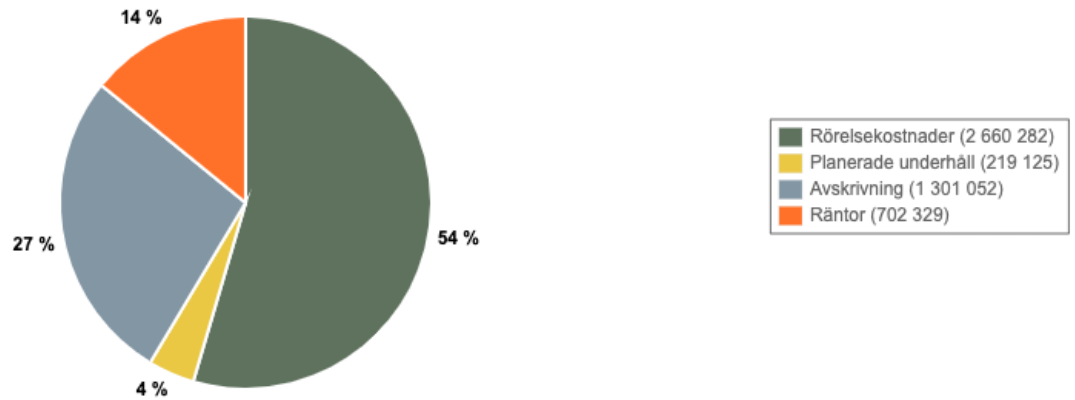
	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 433 305</b>	<b>3 632 643</b>
Resultat efter finansiella poster	505 892	770 314
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 301 052	1 290 842
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>1 806 944</b>	<b>2 061 156</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	702	26 589
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-129 169	-5 075
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 678 478</b>	<b>2 082 670</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-225 000	-49 814
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-225 000</b>	<b>-49 814</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 851 343	-2 232 194
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 851 343</b>	<b>-2 232 194</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-397 865</b>	<b>-199 338</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 035 439</b>	<b>3 433 305</b>

## GRAFISK PRESENTATION

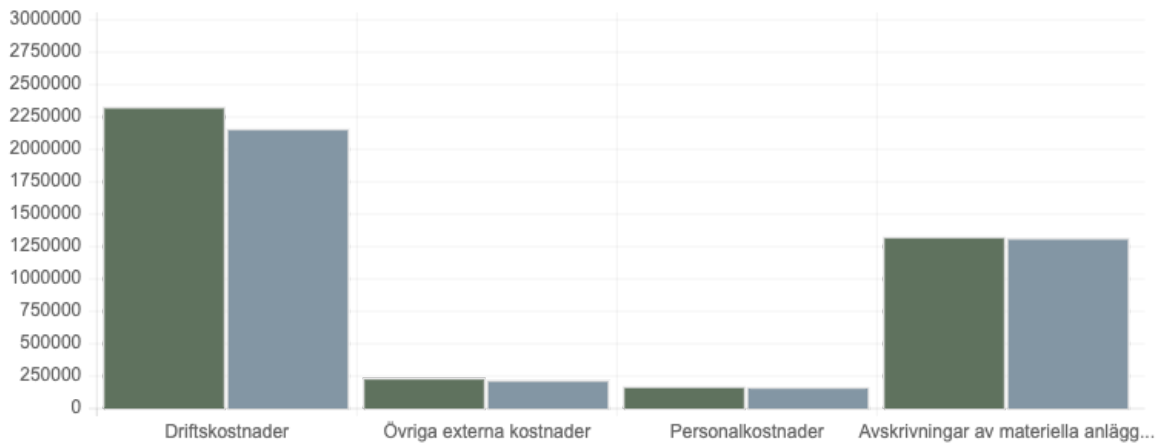
2021-01-01 - 2021-12-31

Belopp inom parantes i kr

### Kostnader



### Rörelsekostnader



# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Solängen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	110 år
Fastighetsförbättringar	10 - 20 år
Maskiner och inventarier	5 år
Markanläggningar	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Årsavgifter, bostäder	5 061 348	5 035 222
Övriga intäkter	327 332	339 582
<b>Summa</b>	<b>5 388 680</b>	<b>5 374 804</b>

---

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	179 790	185 110
Fastighetsskötsel	223 454	181 058
Snöskottning	40 993	34 139
Städning	113 063	99 825
Trädgårdsarbete	131 780	124 996
Övrigt	79 516	37 232
<b>Summa</b>	<b>768 596</b>	<b>662 360</b>
NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Hissar	0	2 930
Reparationer	145 175	160 657
Trapphus/port/entr	499	798
<b>Summa</b>	<b>145 674</b>	<b>164 385</b>
NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Tak 2021	219 125	0
<b>Summa</b>	<b>219 125</b>	<b>0</b>
NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	164 189	126 526
Sophämtning	95 795	83 807
Uppvärmning	545 178	497 817
Vatten	158 223	141 257
<b>Summa</b>	<b>963 385</b>	<b>849 407</b>
NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	128 064	145 116
Fastighetsförsäkringar	68 331	70 276
Fastighetsskatt	126 933	124 323
Kabel-TV	102 166	119 240
<b>Summa</b>	<b>425 494</b>	<b>458 955</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	3 587	15 960
Juridiska kostnader	17 531	0
Kameral förvaltning	82 008	75 758
Revisionsarvoden	41 375	45 000
Övriga förvaltningskostnader	66 950	57 780
<b>Summa</b>	<b>211 451</b>	<b>194 498</b>
NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	25 182	25 981
Styrelsearvoden	120 500	114 000
<b>Summa</b>	<b>145 682</b>	<b>139 981</b>
NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	702 329	843 961
Övriga räntekostnader	0	101
<b>Summa</b>	<b>702 329</b>	<b>844 062</b>
NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	193 336 849	193 336 849
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>193 336 849</b>	<b>193 336 849</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-9 791 429	-8 541 977
Årets avskrivning	-1 249 452	-1 249 452
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-11 040 881</b>	<b>-9 791 429</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>182 295 968</b>	<b>183 545 420</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>58 000 000</i>	<i>58 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	82 000 000	82 000 000
Taxeringsvärde mark	37 000 000	37 000 000
<b>Summa</b>	<b>119 000 000</b>	<b>119 000 000</b>



NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	57 938	57 938
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>57 938</b>	<b>57 938</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-20 286	-8 694
Årets avskrivning	-11 592	-11 592
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-31 878</b>	<b>-20 286</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>26 060</b>	<b>37 652</b>
NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	148 992	99 178
Inköp	225 000	49 814
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>373 992</b>	<b>148 992</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-51 294	-21 496
Avskrivningar	-40 008	-29 798
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-91 302</b>	<b>-51 294</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>282 690</b>	<b>97 698</b>
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Nabo Klientmedelskonto	3 035 439	3 433 305
Skattefordringar	1 011	3 621
Skattekonto	7 770	7 770
<b>Summa</b>	<b>3 044 220</b>	<b>3 444 696</b>

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	32 625	30 189
Försäkringspremier	23 023	22 291
Förvaltning	29 829	29 263
Kabel-TV	26 152	23 710
Räntor	0	1 214
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 106	21 517
<b>Summa</b>	<b>142 735</b>	<b>128 184</b>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Swedbank	2023-01-25	1,21 %	18 990 420	19 190 420
SEB	2023-12-28	0,44 %	13 349 379	14 499 379
SEB	2022-12-28	0,21 %	7 875 263	8 126 606
Swedbank	2024-09-25	0,82 %	18 200 000	18 350 000
Nordea Hypotek	2025-12-17	0,71 %	8 056 216	8 156 216
<b>Summa</b>			<b>66 471 278</b>	<b>68 322 621</b>

*Varav kortfristig del*

8 475 263

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	37 000	32 500
El	10 813	9 519
Fastighetskötsel	7 650	7 438
Förutbetalda avgifter/hyror	422 169	421 779
Löner	69 854	63 354
Sociala avgifter	21 948	18 600
Städning	8 575	8 325
Uppvärmning	82 692	64 709
Utgiftsräntor	60 365	64 383
Vatten	33 847	40 179
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 893	36 771
<b>Summa</b>	<b>776 806</b>	<b>767 557</b>

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

Summa

2021-12-31

75 600 000

75 600 000

2020-12-31

75 600 000


75 600 000

## Underskrifter

Spånga, 2022 - 04 - 11

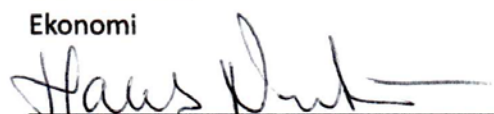
Ort och datum

  
Thomas Peter Sessler  
Ordförande

  
Maria Larsson-Wåå  
Sekreterare

  
Olof Petersson  
Ekonomi

  
Per Dahlbom  
Ledamot

  
Hans Nordin  
Byggansvarig

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 11

  
FAMREV

Eva Hansen  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Solängen

Org.nr 769612-2097

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solängen för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### *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*

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

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

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 april 2022

FAMREV-Familjeföretagens Revisionsbyrå AB



Eva Hansen  
Godkänd revisor

