

# ÅRSREDOVISNING 2020



Bostadsrättsföreningen  
**Solängen**



# Styrelsen har ordet

---

Föreningen har fortsatt en acceptabel ekonomi och per 2021-04-30 uppgår resultatet efter avskrivningar till ca 422 tkr. Vi kommer sannolikt inte att landa så bra för helåret 2021. Budgeten för helåret 2021 är intäkter på totalt 5.348 tkr och ett resultat efter avskrivningar på 37 tkr. Avskrivningarna, som inte påverkar föreningens kassaflöde uppgår till 1.281 tkr.

Styrelsen beslutade att inte höja avgiften för 2021.

Avsättningen till underhållsfonden är inte oväsentlig, men vårt sparande är viktigare. En analys av föreningens kassaflöde, dvs pengar in och pengar ut, är därför viktig. För 2020 hade föreningen ett resultat på +770 tkr efter alla kostnader. I resultaträkningen finns en stor post som heter avskrivningar. Den är på 1.290 tkr och är huvudsakligen en minskning av det bokförda värdet på vår fastighet i balansräkningen på grund av slitage. Den är ingen utbetalning av pengar utan kan föras tillbaka till kassaflödet. Vi har således haft inbetalningar till kassan på 2.061 tkr mer än de utbetalningar för driften av föreningen som vi haft under samma tid. I kassaflödet visar vi sedan hur dessa medel har använts, en mindre del avser förändringar i de korta skulder och tillgångar som föreningen har. Ytterligare en del avser investeringar vi gjort, 2020 knappt 50 tkr. Den största delen har vi använt till att amortera föreningens lån med 2.232 tkr.

Till sist har vi förändringen i föreningens kassa ca -200 tkr. Vi har alltså under 2020 sparat ca 2.000 tkr. Till sist i kassaflödet ser vi hur stor kassa föreningen har. Den är trots minskningen på 3.400 tkr.

*Styrelsen*



## Innehåll:

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	20
Revisionsberättelse	21

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

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01-2020-12-31.

# Förvaltningsberättelse

zz

## 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 mellan åren 2020 och 2039.

### 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% beläggingsgrad över året. Det finns sex laddplatser för elbilar.

## FÖRSÄKRING

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

## FÖRENINGENS UPPVÄRMNING

Fastigheten försörjs med fjärrvärme från Stockholm Exergi.

## STYRELSENS SAMMANSÄTTNING EFTER ÅRSSTÄMMAN

Thomas Sessler	Ordförande	
Nina Halme	Sekreterare	t.o.m. 2020-06-21
Olof Petersson	Ekonomi	
Per Dahlbom	Ledamot	
Hans Nordin	Byggansvarig	
Lisbeth Simmefalk	Suppleant	
Mia Larsson	Suppleant	
Maria Larsson-Wååg	Suppleant	

## VALBEREDNING

Gill Fjellström och Cecilia Ramstedt.

## REVISOR

Mats Blomgren    Revisor    PWC

## FIRMATECKNING

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

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-31. Medlemmarna deltog enbart genom poströstning p.g.a. pandemin.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden. På grund av den rådande coronapandemin skedde mötena april–december i form av telefonkonferenser.

## UTFÖRDA UNDERHÅLL 2020

Våren	Kompletterade med nytt staket mellan befintlig d:o och hus nr 10. Inköp av ny torktumlare som ersätter den gamla. Maskingrupporna märktes upp med nya skyltar i tvättstugan. Genomförde rensning i cykelförråden.
Hösten	Nya routrar för snabbare bredband delades ut till samtliga lägenheter. Städat i carportar och på parkeringsplatser.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Bredband/IP-telefoni	Ownit
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elavtal	Fortum Ellevio, Skellefteå Kraft
Entrémattor	Berendsen Textilservice
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hissar	Kone AB
Högtrycksspolning	Solna Högtryck
Kabel-TV	Telenor
Låssystem ASSA	Låspunkten AB
Parkeringsplatser	Apcoa/Europark
Sophämtning	SUEZ Recycling AB, Stockholm Vatten och Avfall
Teknisk förvaltning inkl. städning, trädgård och vinterunderhåll	City Förvaltning AB (CFAB)
Vatten	Stockholm Vatten
Värmestyrning	eGain
Värmecentral - undehåll	Energisparkkontroll AB

## EXEMPEL PÅ PLANERAT UNDERHÅLL

Plantering av buskar	2021
Byte av tvättmaskiner	2021
Byte av torktumlare	2021
Byte av mangel	2021
Strykning av takplåt	2021

## ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

En årlig översyn av föreningens brandsläckare och samtliga rökluckor har genomförts.

Uthyrningen av övernattningsrum och samlingslokal har skötts av en uthyrningsgrupp. Övernattningsrummet har varit uthyrt 18 nätter och samlingslokalen vid 12 olika tillfällen förutom styrelsens utnyttjande av lokalen. Hyran debiteras numera respektive medlems månadsavgift.

Styrelsen har under året gett ut 7 informationsblad.

Föreningens hemsida: [www.solangen.bostadsrattarna.se](http://www.solangen.bostadsrattarna.se) har uppdaterats kontinuerligt.

Vid årsskiftet fanns inga andrahandsuthyrningar.

Innan en medlem lämnar föreningen, görs vanligtvis en besiktning/avflyttningsbesök av styrelsen. Detta kunde inte genomföras på grund av den rådande coronapandemin.

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

För viss skötsel av vår utemiljö finns en trädgårdsgrupp.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### EKONOMI

Styrelsen har beslutat att hålla årsavgiften oförändrad för 2021.

### ÖVRIGA UPPGIFTER

Bostadsrättshavarna i samtliga lägenheter i nr 10–18 med uteplatser breddade dessa med 1 m mot en justering av avgiften och på egen bekostnad. Dessa försågs också med nya staket.

Alla medlemmar erbjöds att köpa ventilationsfilter till radiatorer samt köksventiler. 181 st. filter till radiatorer och 13 st. filter till köksventiler såldes.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 113 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 7 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 330 064	5 177 660	5 006 138	5 088 059
Resultat efter fin. poster	770 314	622 398	-223 477	125 177
Soliditet, %	63	62	62	62
Yttre fond	2 087 219	1 772 069	1 720 194	1 562 619
Taxeringsvärde	119 000 000	119 000 000	102 000 000	102 000 000
Bostadsyta, kvm	6 303	6 303	6 303	6 303
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	799	775	756	756
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 840	11 194	11 355	11 386
Genomsnittlig skuldränta, %	1,22	1,22	1,66	1,65
Belåningsgrad, %	37,22	38,18	38,47	38,32

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	47 257 000	-	-	47 257 000
Upplåtelseavgifter	70 003 000	-	-	70 003 000
Fond, yttre underhåll	1 772 069	-	315 150	2 087 219
Balanserat resultat	-2 488 649	622 398	-315 150	-2 181 401
Årets resultat	622 398	-622 398	770 314	770 314
<b>Eget kapital</b>	<b>117 165 818</b>	<b>0</b>	<b>770 314</b>	<b>117 936 131</b>



## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 181 401
Årets resultat	770 314
Totalt	<u><b>-1 411 088</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	946 000
Balanseras i ny räkning	-2 357 088
	<u><u><b>-1 411 088</b></u></u>

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

# Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		5 330 064	5 177 660
Rörelseintäkter		44 741	77 436
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 374 804</b>	<b>5 255 096</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3, 4, 6, 7	-2 135 108	-2 154 241
Övriga externa kostnader	8	-194 498	-197 593
Personalkostnader	9	-139 981	-136 306
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 290 842	-1 277 982
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 760 429</b>	<b>-3 766 122</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 614 376</b>	<b>1 488 974</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-844 062	-866 576
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-844 062</b>	<b>-866 576</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>770 314</b>	<b>622 398</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>770 314</b>	<b>622 398</b>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	183 545 420	184 794 872
Markanläggningar	12	37 652	49 244
Maskiner och inventarier	13	97 698	77 682
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>183 680 769</b>	<b>184 921 798</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>183 680 769</b>	<b>184 921 798</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		26 389	21 725
Övriga fordringar	14	3 444 696	3 642 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	128 184	161 135
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 599 269</b>	<b>3 825 195</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	1
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>1</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 599 269</b>	<b>3 825 196</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>187 280 038</b>	<b>188 746 994</b>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<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		2 087 219	1 772 069
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>119 347 219</b>	<b>119 032 069</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 181 401	-2 488 649
Årets resultat		770 314	622 398
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 411 088</b>	<b>-1 866 251</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>117 936 131</b>	<b>117 165 818</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	45 246 636	69 893 911
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>45 246 636</b>	<b>69 893 911</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		23 075 985	660 904
Leverantörsskulder		244 464	319 329
Skatteskulder		10 662	11 612
Övriga kortfristiga skulder		-1 397	-1 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	767 557	697 279
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 097 271</b>	<b>1 687 265</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>187 280 038</b>	<b>188 746 994</b>

# Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 632 643</b>	<b>2 816 899</b>
Resultat efter finansiella poster	770 314	622 398
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 290 842	1 277 982
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>2 061 156</b>	<b>1 900 380</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	26 589	49 914
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-5 075	17 141
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>2 082 670</b>	<b>1 967 434</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-49 814	-137 185
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-49 814</b>	<b>-137 185</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-2 232 194	-1 014 506
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-2 232 194</b>	<b>-1 014 506</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-199 338</b>	<b>815 744</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 433 305</b>	<b>3 632 643</b>

# 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	0,9 %
Fastighetsförbättringar	5-10 %
Maskiner och inventarier	20 %
Markanläggningar	20 %

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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Intäktssreduktion	0	-1 701
Årsavgifter, bostäder	5 035 222	4 886 813
Övriga intäkter	339 582	369 984
<b>Summa</b>	<b>5 374 804</b>	<b>5 255 096</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	185 110	154 283
Fastighetsskötsel	181 058	137 426
Snöskottning	34 139	55 850
Städning	99 825	87 210
Trädgårdsarbete	124 996	87 256
Övrigt	37 232	79 834
<b>Summa</b>	<b>662 360</b>	<b>601 860</b>

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Hissar	2 930	0
Reparationer	160 657	243 906
Trapphus/port/entr	798	0
<b>Summa</b>	<b>164 385</b>	<b>243 906</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Ladd stolpar	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	126 526	150 803
Sophämtning	83 807	63 602
Uppvärmning	497 817	516 418
Vatten	141 257	124 182
<b>Summa</b>	<b>849 407</b>	<b>855 005</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	145 116	145 116
Fastighetsförsäkringar	70 276	71 183
Fastighetsskatt	124 323	119 799
Kabel-TV	119 240	117 373
<b>Summa</b>	<b>458 955</b>	<b>453 471</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	15 960	7 583
Kameral förvaltning	75 758	79 540
Revisionsarvoden	45 000	35 000
Övriga förvaltningskostnader	57 780	75 470
<b>Summa</b>	<b>194 498</b>	<b>197 593</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	25 981	23 306
Styrelsearvoden	114 000	113 000
<b>Summa</b>	<b>139 981</b>	<b>136 306</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	843 961	866 316
Övriga räntekostnader	101	260
<b>Summa</b>	<b>844 062</b>	<b>866 576</b>



NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
<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>	-8 541 977	-7 292 525
Årets avskrivning	-1 249 452	-1 249 452
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 791 429</b>	<b>-8 541 977</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>183 545 420</b>	<b>184 794 872</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>
<b>NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	57 938	0
Årets inköp	0	57 938
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>57 938</b>	<b>57 938</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-8 694	0
Årets avskrivning	-11 592	-8 694
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-20 286</b>	<b>-8 694</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>37 652</b>	<b>49 244</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	99 178	19 931
Inköp	49 814	79 247
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>148 992</b>	<b>99 178</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-21 496	-1 660
Avskrivningar	-29 798	-19 836
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-51 294</b>	<b>-21 496</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>97 698</b>	<b>77 682</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Nabo Klientmedelskonto	3 433 305	3 632 642
Skattefordringar	3 621	0
Skattekonto	7 770	9 693
<b>Summa</b>	<b>3 444 696</b>	<b>3 642 335</b>

Föreningens klientmedelskonto hos Nabo redovisas som övrig fordran. I tidigare årsredovisningar har klientmedelskontot redovisats som Kassa och Bank.

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	30 189	36 279
Försäkringspremier	22 291	42 416
Förvaltning	29 263	20 502
Kabel-TV	23 710	29 810
Räntor	1 214	1 655
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 517	30 473
<b>Summa</b>	<b>128 184</b>	<b>161 135</b>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Swedbank	2023-01-25	1,21 %	19 190 420	19 390 420
SEB	2020-12-28	1,19 %		9 656 216
SEB	2021-12-28	1,13 %	14 499 379	14 649 379
SEB	2021-12-28	1,75 %	8 126 606	8 358 800
Swedbank	2024-09-25	0,82 %	18 350 000	18 500 000
Nordea Hypotek	2025-12-17	0,71 %	8 156 216	
<b>Summa</b>			<b>68 322 621</b>	<b>70 554 815</b>

*Varav kortfristig del*

23 075 985

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 2021 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	32 500	32 500
El	9 519	5 533
Fastighetsskötsel	7 438	7 063
Förutbetalda avgifter/hyror	421 779	409 246
Löner	63 354	65 854
Sociala avgifter	18 600	19 481
Städning	8 325	8 075
Uppvärmning	64 709	67 527
Utgiftsräntor	64 383	33 613
Vatten	40 179	32 596
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 771	15 791
<b>Summa</b>	<b>767 557</b>	<b>697 279</b>

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

Summa

2020-12-31

75 600 000

75 600 000

2019-12-31

75 600 000


75 600 000


## Underskrifter


Spånga, 2021 - 05 - 10

Ort och datum


  
Thomas Sessler  
Ordförande

  
Per Dahlbom  
Ord. ledamot

  
Hans Erik Nordin  
Byggansvarig

  
Olof Petersson  
Ekonomi

Min revisionsgranskning har lämnats

  
Mats Blomgren  
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 år 2020.

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 31 december 2020 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.

#### ***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 på fel.

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 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 på fel, 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 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 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 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 våra uttalanden. Risker 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Solängen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar den ansamlade 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 dag som framgår vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Blomgren  
Auktoriserad revisor

