

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Soltunet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-11-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vårdträdets samfällighetsförening. Föreningens andel är 24,5 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamma markytor samt garage och parkeringsplatser.

Styrelsen

Alexandra Carlberg	Ordförande
Eric Brander	Ledamot
Lars Cedwall	Ledamot
Gustav Frykler	Ledamot
Katja Wicksell Jensfelt	Ledamot

Karin Helene Grinde	Suppleant
Bo Lennart Larsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Alexandra Carlberg, Lars Cedwall, Karin Helene Grinde, Bo Lennart Larsson och Katja Wicksell Jensfelt.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Erik Davidsson
Pontus Stormsköld

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

BoRevision
BoRevision

Valberedning

Brittmarie Myringer
Birgitta Sandén

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-26.

Extra föreningsstämma hölls 2021-11-29 med anledning av upprustning av gården.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vårdträdet 4	1995	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

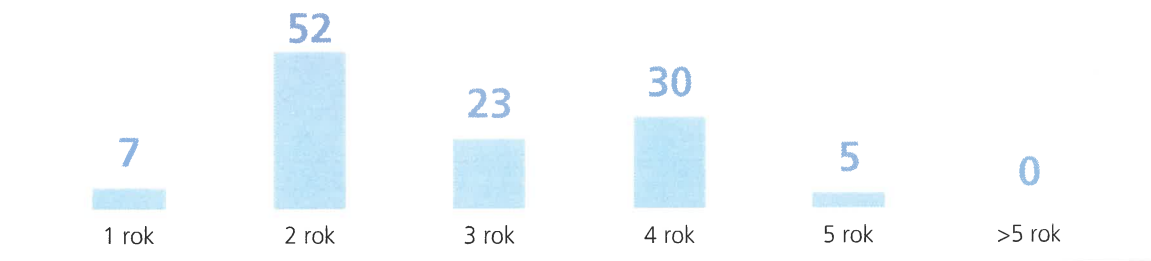
Värdeåret är 1995.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 210 m², varav 9 147 m² utgör boyta och 63 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 117 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Uthyrd affärslokal	63 m ²	2023-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	5 tvättmaskiner, 3 torktumlare, 2 torkskåp
Bastu	Bokningsbar
Mötes- och övernattningsrum	"Solstugan" - bokningsbart uthyrningsrum
Cykelförråd	Ett i gårdshuset och flera mindre förrådsutrymmen

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2033.

Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av fasad på husens överbyggnader	2021	Då konstruktionen varit bristfällig, byttes panel i förtid
OVK i bostäderna och lokal	2021	Genomfördes senare än ursprungligen planerat pga pandemin och dess restriktioner
Filterbyten i lägenheterna	2021	Filterbyte genomfördes av teknisk förvaltare i samband med OVK
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn och ev. byte av värmesystem	2019-2023	Delvis genomfört. Ny undercentral på gång.
Upprustning av gården inkl. lekplats	2021-2022	Utformning av ny lekplats beslutas av årsstämman
Dräneringsarbete	2021-2023	
Byte av stamventiler	2022	För att minska risken för allvarlig vattenläcka vid avstängning
Byte av tvättmaskin	2022	Genomfört
Modernisering av hissar	2022-2027	Förslag att etappvis modernisering tillämpas istället för att enligt planen byta alla hissar samma år.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Jensen Bygg & Drift AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Service av hissar	ITK AB
Trappstädning, städning av tvätt- och Solstugan	Melins Städ i Stockholm AB
Grovsopor och återvinning	Veolia
Bredband och fast telefoni	Stockholms stadsnät
Inpasseringssystem, bokningssystem och informationstavlor	Säkerhetsintegrering i Tyresö AB
Trädgårds- och tomtskötsel	Hässelby Tomt och Trädgård
Stamspolning	Ragn-Sells AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
EL	Eon
Sophämtning	Stockholms Vatten och Avfall AB
Fastighetsförsäkring	Folksam via Proinova
TV	ComHem

Föreningens ekonomi

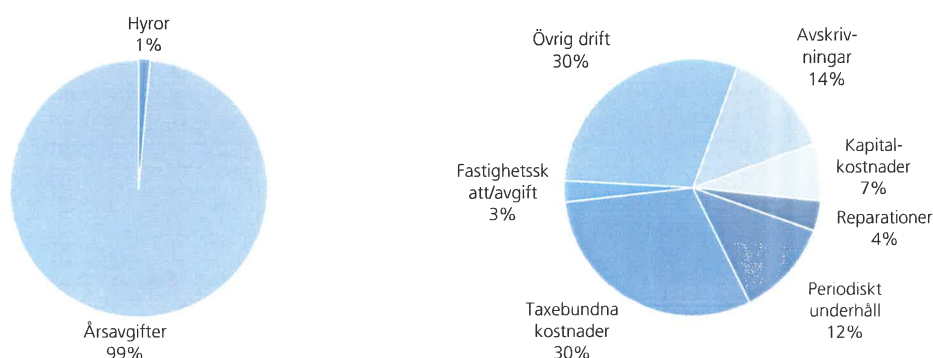
Brf Soltunet är en bostadsrättsförening med stabil ekonomi. Styrelsens målsättning är att upprätthålla en ekonomi som tillåter oförändrade eller sänkta årsavgifter utan att för den skull ge avkall på ett gott fastighetsunderhåll med så hög standard som möjligt. Föreningen har vid extrastämma i november fattat beslut om att genomföra en gårdsrenovering vilket kommer att innebära en större investering där föreningens likvida medel kommer att ibruktas. Under verksamhetsåret har ett lån på 11 800 000 kr lagts om till en ränta på 0,99%.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 914 254	2 073 394
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 366 563	6 416 190
Finansiella intäkter	368	126
Ökning av kortfristiga skulder	21 973	0
	6 388 905	6 416 316
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 147 452	3 984 687
Finansiella kostnader	467 901	498 434
Ökning av kortfristiga fordringar	7 987	75 284
Minskning av långfristiga skulder	500 000	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	17 052
	6 123 340	5 575 457
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 179 819	2 914 254
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	265 565	840 859

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf Soltunet är en bostadsrättsförening med stabil ekonomi och välskötta, men något åldrade byggnader. Vår strävan är att säkerställa ett tryggt och trivsamt boende för våra medlemmar. Vi har därför under årets arbete på allvar sett över förslag för hur vi kan rusta upp vår utemiljö. Lekplatsen behöver ersättas och på ordinarie stämma presenterades och beslutades det om inriktning för upprustningen. Vid den extra stämman i november röstade extrastämman för att budgetera för investeringen i att rusta upp den nedre delen av gården, inkl. montering av ny lekplats, utegym och ny grillplats.

Arbetet i föreningen har påverkats av den covid-19 pandemi som påverkat hela samhället under större delen av 2020 och 2021. Styrelsen har genomfört både ordinarie stämma på våren och en extrastämma på hösten på ett för medlemmar och styrelse tryggt sätt i lokal med möjlighet till att hålla avstånd till varandra. Styrelsen har genomfört de flesta styrelsemöten via digitala kanaler i syfte att minska risken för smitta. Precis som föregående år fick de flesta av de återkommande årliga aktiviteterna ställas in med hänsyn till rådande omständigheter för våra medlemmars trygghet. Vi är stolta över att ha kunnat genomföra våra städdagar både höst och vår och över det engagemang som dessa genomfördes med.

Under året har vi genomfört den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) och ett samtidigt filterbyte för ventilationen bakom radiatorerna. Åtgärder vidtogs för att minska smittspridningen i samband med kontrollantens besök i medlemmarnas lägenheter.

Stampsplning har genomförts under året.

Den planerade radonmätningen i lägenheter på bottenvåningen i samtliga portar, samt några lägenheter högre upp i husen påbörjades 16 december. Mätningen kommer att pågå 2 månader.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 117 st
Överlåtelse under året: 14 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 158
Tillkommande medlemmar: 21
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 163

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	684	684	705	706
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 420	1 420	1 420	1 420
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 480	5 535	5 644	5 753
Elkostnad/m ² totalyta	32	22	24	22
Värmekostnad/m ² totalyta	138	119	123	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	25	20	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	51	54	63	76
Soliditet (%)	43	43	42	41
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-154	1 024	950	487
Nettoomsättning (tkr)	6 350	6 353	6 552	6 553

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 147 m² bostäder och 63 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	11 438 970	0	0	11 438 970
Upplåtelseavgifter	4 963 970	0	0	4 963 970
Fond för yttre underhåll	7 408 191	484 284	-45 936	6 969 843
S:a bundet eget kapital	23 811 131	484 284	-45 936	23 372 783
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	15 427 606	-484 284	1 070 292	14 841 598
Årets resultat	-153 695	-153 695	-1 024 356	1 024 356
S:a fritt eget kapital	15 273 911	-637 979	45 936	15 865 954
S:a eget kapital	39 085 042	-153 695	0	39 238 737

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-153 695
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	15 911 890
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-484 284
summa balanserat resultat	15 273 911

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

789 290
16 063 201

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 349 738	6 353 066
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 825	63 124
Summa rörelseintäkter		6 366 563	6 416 190
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 673 119	-3 511 347
Övriga externa kostnader	Not 5	-245 269	-249 848
Personalkostnader	Not 6	-229 064	-223 492
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-905 275	-908 840
Summa rörelsekostnader		-6 052 726	-4 893 527
RÖRELSERESULTAT		313 837	1 522 664
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		368	126
Räntekostnader och liknande resultatposter		-467 901	-498 434
Summa finansiella poster		-467 533	-498 308
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-153 695	1 024 356
ÅRETS RESULTAT		-153 695	1 024 356

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	87 091 045	87 996 320
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		87 091 045	87 996 320
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		87 096 045	88 001 320
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	3 374 656	3 103 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	349 878	347 984
Summa kortfristiga fordringar		3 724 543	3 450 990
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 263	3 263
Summa kassa och bank		3 263	3 263
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 727 806	3 454 254
SUMMA TILLGÅNGAR		90 823 851	91 455 573

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 402 940	16 402 940
Fond för yttre underhåll	Not 14	7 408 191	6 969 843
Summa bundet eget kapital		23 811 131	23 372 783
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		15 427 606	14 841 598
Årets resultat		-153 695	1 024 356
Summa ansamlad förlust		15 273 911	15 865 954
SUMMA EGET KAPITAL		39 085 042	39 238 737
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	42 125 000	38 325 000
Summa långfristiga skulder		42 125 000	38 325 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	8 000 000	12 300 000
Leverantörsskulder		100 700	261 761
Skatteskulder		351 056	341 462
Övriga skulder		4 706	4 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 157 348	984 082
Summa kortfristiga skulder		9 613 810	13 891 836
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 823 851	91 455 573

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år
Passersystem	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	6 260 121	6 260 121
Hyror lokaler momspliktiga	89 484	89 484
Hyresrabatt	0	-5 736
Avgift andrahandsuthyrning	0	9 064
Öresutjämning	134	133
	6 349 738	6 353 066

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	0	58 620
Övriga intäkter	16 825	4 504
	16 825	63 124

Not 4 DRIFTKOSTNADER

Fastighetskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel entreprenad	115 322	119 481
Fastighetsskötsel beställning	25 178	14 824
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	86 615
Fastighetsskötsel gård beställning	98 053	44 058
Snöröjning/sandning	40 088	17 000
Städning entreprenad	118 993	116 274
Mattvätt/Hyrmattor	14 608	13 388
Hissbesiktning	12 673	12 506
Gemensamma utrymmen	19 904	0
Gård	14 632	15 524
Serviceavtal	140 360	118 029
Förbrukningsmateriel	1 263	5 139
Teleport/hissanläggning	10 249	10 249
Brandskydd	0	2 731

611 324 575 819

Reparationer

Brf Lägenheter	0	4 243
Tvättstuga	24 855	16 946
Entré/trapphus	20 033	3 320
Lås	3 171	8 290
VVS	81 132	8 176
Värmeanläggning/undercentral	9 144	0
Elinstallationer	0	11 469
Hiss	0	5 197
Tak	0	3 883
Fasad	9 095	11 592
Mark/gård/utemiljö	4 992	0
Skador/klotter/skadegörelse	4 761	0
Vattenskada	88 749	112 115

245 932 185 230

Periodiskt underhåll

VVS	118 063	0
Värmeanläggning	59 928	0
Ventilation	162 838	45 936
Fasad	448 461	0

789 290 45 936

Taxebundna kostnader

El	299 051	199 955
Värme	1 274 601	1 092 223
Vatten	241 302	225 854
Sophämtning/renhållning	179 075	150 596

1 994 028 1 668 627

Övriga driftkostnader

Försäkring	240 001	245 532
Tomträttsavgäld	524 100	524 100
Kabel-TV	11 160	11 084
Bredband	80 001	81 245

855 262 861 961

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

177 283 173 773

TOTALT DRIFTKOSTNADER

4 673 119 3 511 347

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	500	0
	Tele- och datakommunikation	7 503	31 165
	Juridiska åtgärder	0	43 008
	Inkassering avgift/hyra	0	3 600
	Revisionsarvode extern revisor	24 845	24 221
	Föreningskostnader	3 449	4 937
	Styrelseomkostnader	870	10 084
	Fritids- och trivselkostnader	10 240	1 546
	Förvaltningsarvode	120 651	118 078
	Administration	18 393	3 933
	Korttidsinventarier	499	687
	Konsultarvode	50 067	0
	Tidningar facklitteratur	0	420
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 250	8 170
		245 269	249 848

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	185 000	185 000
	Sociala kostnader	44 064	38 492
		229 064	223 492

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	887 562	891 127
	Förbättringar	17 712	17 712
		905 275	908 840

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	107 195 173	107 195 173
	Utgående anskaffningsvärde	107 195 173	107 195 173
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 198 853	-18 290 014
	Årets avskrivningar enligt plan	-905 275	-908 840
	Utgående avskrivning enligt plan	-20 104 128	-19 198 853
	Planenligt restvärde vid årets slut	87 091 045	87 996 320
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	102 486 000	102 486 000
	Taxeringsvärde mark	55 172 000	55 172 000
		157 658 000	157 658 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	157 000 000	157 000 000
	Lokaler	658 000	658 000
		157 658 000	157 658 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	203 949	203 949
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	203 949	203 949
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-203 949	-203 949
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-203 949	-203 949
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 600	1 600
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 600	1 600
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 600	-1 600
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 600	-1 600
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	198 100	192 016
	Klientmedel hos SBC	2 126 345	2 910 991
	Räntekonto hos SBC	1 050 211	0
		3 374 656	3 103 007

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	80 632	78 738
	Tomträttsavgäld	131 025	131 025
	Serviceavtal	117 887	117 887
	Bredband	20 334	20 334
		349 878	347 984

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	6 969 843	6 534 309
	Reservering enligt stadgar	484 284	484 284
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-45 936	-48 750
	Vid årets slut	7 408 191	6 969 843

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	-	0	11 800 000	-
	Handelsbanken	0,570 %	8 800 000	8 800 000	2024-09-30
	Handelsbanken	0,890 %	12 000 000	12 000 000	2023-06-01
	Handelsbanken	1,430 %	8 000 000	8 500 000	2022-09-30
	Handelsbanken	0,910 %	9 525 000	9 525 000	2025-04-30
	Handelsbanken	0,990 %	11 800 000	0	2026-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		50 125 000	50 625 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 000 000	-12 300 000	
			42 125 000	38 325 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 625 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	95 000 000	95 000 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Värme	345 390	143 318
	Extern revisor	25 000	25 000
	Arvoden	175 000	175 000
	Sociala avgifter	54 985	54 985
	Ränta	41 083	40 708
	Avgifter och hyror	515 890	538 785
	Reparationer	0	3 267
	Fastighetsskötsel	0	3 019
		1 157 348	984 082

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Under början av 2022 har en trasig tvättmaskin bytts ut i den gemensamma tvättstugan.

Stamventilerna i samtliga portar har bytts ut.

Projekt planeras för modernisering av hissarna. Enligt underhållsplanen ska samtliga hissar bytas först 2025, men några hissar behöver bytas i närtid, medan andra kan vänta. Ur ett ekonomiskt perspektiv och med hänsyn tagen till medlemsavgifterna kan det vara fördelaktigt att sprida ut investeringen i modernisering av hissarna över flera år.

Nedre gården ska rustas upp och detta kommer att drivas i ett projekt tillsammans med leverantör. Medel är avsatta i 2022 års budget och ska enligt planen genomföras innan sommarens slut 2022.

Upprustning och utbyte av undercentralen för att minska kostnaderna för värme fortsätter även 2022.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Bromma den 5 / 5 2022

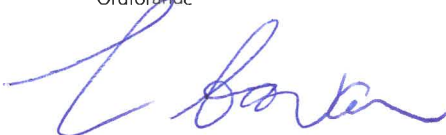


Alexandra Carlberg
Ordförande



Eric Brander
Ledamot

2022-05-04



Lars Cedwall
Ledamot

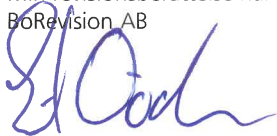


Gustav Frykler
Ledamot



Katja Wicksell Jensfelt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2022
BoRevision AB



Erik Davidsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Soltunet, org.nr. 716422-1231

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Soltunet för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Soltunet för räkenskapsåret 2021 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 den 25/5 2022



Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor