

Årsredovisning 2019

BRF SOLEN
716402-8701

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 1987-01-30.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Polarforskaren 10 på adressen Finn malmgrens väg 27 i Johanneshov. Föreningen har 12 lägenheter om totalt 624 kvm. En av lägenheterna är en hyresrätt.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Per Nilsson	Ordförande
Francesco Ometto	Ledamot
Kalle Gramnes	Ledamot

Valberedning

Francesco Ometto och Kalle Gramnes.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2005	Kök och badrumsstammar utbytta
2005	Elstigarna bytta
2005	Tak renoverades
2005	Fasad och balkonger renoverades

- 2009 nya energiglas i samtliga fönster mot Finn Malmgrensväg samt gavlarna.(bullerisolerande)
- 2010 Nya Säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter
- 2012 Individuella elmätare
- 2014 Bytt husets fjärrvärmecentral plus alla radiatorventiler
- 2016 Installering av fiber i samtliga lägenheter
- 2017 Isolering av vind med lösullsisolering
- 2019 Fönsterrenovering och balkongmålning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Övrig verksamhetsinformation

Inom en period av 5 år planerar föreningen att genomföra följande underhållsåtgärder:
- Byte av stammar i källarplanet inom 3-5 år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under 2019 sett över sina lån vilket inneburit omförhandling av räntorna samt att fyra mindre lån slagits ihop till ett större. Föreningen har alltså numera tre ungefär lika stora lån. Lånen har olika bindningstider för att säkra upp föreningens ekonomiska stabilitet över tid. Styrelsen har även ökat den årlig amorteringen och kommer ha som mål att genomföra extraamorteringar när utrymme finns. Slutligen har även nytt lån beviljats av Swedbank som delfinansierade fönsterrenovering.

Utredning kring att göra om garageplatserna till bostad/bostäder har initierats.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 12 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	705	699	708	709
Resultat efter fin. poster	-648	-4	-50	13
Soliditet, %	50	52	52	52
Yttre fond	248	209	171	132
Taxeringsvärde	14 295	12 859	12 859	12 859
Bostadsyta, kvm	624	624	624	624
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	849	849	849	845
Lån per kvm bostadsyta, kr	14 847	14 389	14 413	14 437
Genomsnittlig skuldränta, %	1,33	1,29	1,65	2,15
Belåningsgrad, %	50,32	48,39	48,10	47,82

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	10 120	-	-	10 120
Fond, yttre underhåll	209	-	39	248
Obs-konto eget kapital	600	-	-	600
Balanserat resultat	-967	-4	-39	-1 009
Årets resultat	-4	4	-648	-648
Eget kapital	9 959	0	-648	9 310

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 009
Årets resultat	-648
Totalt	-1 658

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	43
Att från yttre fond i anspråk ta	-209
Balanseras i ny räkning	<u>-1 491</u>
	-1 658

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		705	699
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		705	699
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 029	-362
Övriga externa kostnader	8	-61	-83
Personalkostnader	9	-1	-1
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-142	-142
Summa rörelsekostnader		-1 233	-587
Rörelseresultat		-528	112
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-122	-116
Summa finansiella poster		-122	-116
Resultat efter finansiella poster		-650	-4
Årets resultat		-650	-4

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	18 413	18 555
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>18 413</i>	<i>18 555</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>18 413</i>	<i>18 555</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1	0
Övriga fordringar	12	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	56	53
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>57</i>	<i>53</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		295	528
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>295</i>	<i>528</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>352</i>	<i>581</i>
Summa tillgångar		18 765	19 136

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 720	10 720
Fond för yttre underhåll		248	209
Summa bundet eget kapital		10 968	10 929
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 009	-967
Årets resultat		-648	-4
Summa fritt eget kapital		-1 658	-971
Summa eget kapital		9 310	9 959
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	9 250	8 964
Summa långfristiga skulder		9 250	8 964
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		15	15
Leverantörsskulder		35	48
Skatteskulder		38	37
Övriga kortfristiga skulder		7	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	111	107
Summa kortfristiga skulder		206	214
Summa eget kapital och skulder		18 766	19 136

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Solen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	5-10 %

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 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
El	37	38
Hysesintäkter, bostäder	80	80
Hysesintäkter, p-platser	105	98
Årsavgifter, bostäder	484	484
Summa	705	699

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	2	2
Fastighetsskötsel	4	2
Städning	15	16
Trädgårdsarbete	4	3
Övrigt	2	0
Summa	26	23

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	12	12
Summa	12	12

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Fönsterrenovering	648	0
Summa	648	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	52	53
Sophämtning	6	6
Uppvärmning	124	132
Vatten	21	21
Summa	204	212

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	26	25
Fastighetsskatt	19	19
Kabel-TV	29	29
Tomträttsavgälder	64	42
Summa	139	115

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Bankkostnader	3	3
Förbrukningsmaterial	1	1
Konsultkostnader	2	9
Revisionsarvoden	9	9
Serv.avg branschorg.	5	5
Styr.möte/stämman/städdag	2	5
Telekommunikation	4	3
Övriga externa kostnader	3	1
Övriga förvaltningskostnader	32	46
Summa	61	83

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Fortbildning, kurser	1	1
Summa	1	1

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	122	116
Summa	122	116

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	19 281	19 281
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 281	19 281
Ingående ackumulerad avskrivning	-727	-585
Årets avskrivning	-142	-142
Utgående ackumulerad avskrivning	-868	-727
Utgående restvärde enligt plan	18 413	18 555

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 403	7 796
Taxeringsvärde mark	7 892	5 063
Summa	14 295	12 859

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Summa	0	0

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	22	21
Förvaltning	7	7
Kabel-TV	7	7
Städning	1	1
Tomträtt	18	16
Summa	56	53

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2021-08-25	1,62 %	3 000	3 000
Swedbank	2019-02-28	0,77 %		2 000
Swedbank	2019-03-23	1,23 %		400
Swedbank	2019-03-23	1,23 %		350
Swedbank	2019-03-23	1,23 %		229
Swedbank	2024-06-19	1,26 %	2 993	3 000
Swedbank	2019-11-28	0,90 %	3 272	
Summa			9 265	8 979

Varav amorteras inom 12 månader

15

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	9	9
El	9	12
Förutbetalda avgifter/hyror	55	56
Uppvärmning	16	17
Utgiftsräntor	17	13
Vatten	3	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	0
Summa	111	107

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	9 272	9 050
Summa	9 272	9 050

Underskrifter

Stockholm, 2020 - 04 - 16

Ort och datum



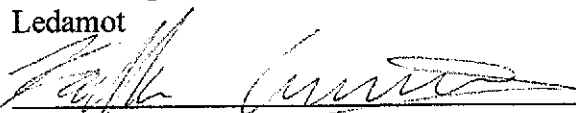
Per Nilsson
Ordförande



Klara Hellgren
Ledamot

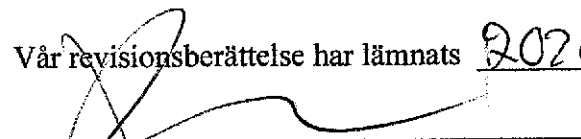


Francesco Ometto
Ledamot



Kalle Gramnes
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 24



Extern revisor
Rävisor AB
Revisor

David Walman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solen
Organisationsnummer 716402-8701

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solen för år 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2019-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solen för år 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm 2020-04-24



Rävisor AB
David Walman
Revisor