

Årsredovisning 2020

BRF Solgläntan 1



Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	7
Noter	8
Underskrifter	11
Revisionsberättelse	12

Styrelsen för BRF Solgläntan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-02-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-18 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2020-06-16 och påföljande konstituering haft följande sammansättning:

Johan Freyman	Ordförande
Oscar Myhrer	Sekreterare
Ingrid Backlund	Kassör
Thomas Hugo	Ledamot
Lars Månsson	Ledamot

Johan Sandberg	Suppleant
Marin Sikiric	Suppleant

Under året har 11 protokollförda sammanträden hållits.

Revisor

Margareta Kleberg	Ordinarie extern	BDO Stockholm
-------------------	------------------	---------------

Valberedning

Noor Al-Ghayeb
Kristin Bonté
Jenny Edenberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16

X

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Hedvig 15	2005	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2005 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2005.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 524 m², varav 7 449 m² utgör lägenhetsyta och 75 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 111 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Antal rum	Antal lägenheter
1 rok	36
2 rok	23
3 rok	25
4 rok	22
5 rok	5
>5 rok	0

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007, som uppdateras årligen och som sträcker sig fram till 2045. X

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits varvid 12 medlemmar har trätt in i föreningen och 14 har trätt ur. Vid årsskiftet 2020/2021 hade föreningen totalt 145 medlemmar.

Föreningen tecknade avtal med en ny entreprenör för hämtning av material till återvinning.

Den skadade sockeln vid hus 34 lagades med ny puts.

Tillsammans med grannföreningarna Brf Liv och Brf Solängen tecknades ett nytt gemensamt snöröjningsavtal. För Solgläntans del innebär det inte något byte från tidigare entreprenör.

Vårens gemensamma städdag utgick med anledning av läget med Covid-19 i samhället men höstens dag genomfördes under extra försiktighetsåtgärder.

Ordinarie föreningsstämma hölls 16/6 i Kunskapsskolans lokaler. Protokoll finns tillgängligt för medlemmarna på hemsidan.

Den månatliga avgiften till föreningen har under året varit oförändrad.

Ett av föreningens lån lades om med en bindningstid om 4 år hos Nordea, den nya räntesatsen är 0,77% (tidigare 0,95%). I samband med omläggningen gjordes även en amortering på 2 000 000 kronor.

Den årliga fastighetsgenomgången genomfördes och underhållsplanen uppdaterades.

Lekplatsen på gården besiktigades.

Den årliga systematiska brandskyddsgenomgången genomfördes.

Den traditionella glöggen vid granen ställdes in på grund av Covid-19. Nya friskluftsfilter distribuerades till medlemmarna genom utdelning vid respektive lägenhet.

Lagstadgad mätning av förekomst av radon inleddes genom utplacering av mätidosor i ett 40-tal lägenheter. Insamling av dosor och återrapportering av resultat görs under första kvartalet 2021.

✓

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	788	788	764	758	758
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	1 728	1 611	1 382	1 384	1 373
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	8 888	9 166	9 367	9 351	9 407
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	20	21	23	19	19
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	94	96	103	109	99
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	15	19	18	18	17
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	79	85	88	108	152
Soliditet (%)	66	65	64	65	65
Resultat efter finansiella poster	1 274	1 345	-4 872	-345	-1 179
Nettoomsättning	6 422	6 371	6 152	6 088	6 087

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 449 kvm bostäder och 75 kvm lokaler vilket blir 7 524 kvm totalyta.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 637 000	80 145 000	1 083 331	-5 514 118	1 345 300	128 696 513
Avsättning yttre underhållsfond			188 100	-188 100		0
Disposition av föregående års resultat:				1 345 300	-1 345 300	0
Årets resultat					1 274 481	1 274 481
Belopp vid årets utgång	51 637 000	80 145 000	1 271 431	-4 356 918	1 274 481	129 970 994

Förslag till behandling redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-4 356 918
Årets resultat	1 274 481
	-3 082 437

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	188 100
I ny räkning överföres	-3 270 537
	-3 082 437

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

X

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		6 421 976	6 371 490
Övriga rörelseintäkter		2 418	510 207
Summa rörelseintäkter		6 424 394	6 881 697
Rörelsekostnader			
Driftkostnader		-2 243 511	-2 571 532
Övriga externa kostnader		-369 984	-367 116
Arvoden och personalkostnader	2	-245 417	-262 949
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 692 498	-1 699 110
Summa rörelsekostnader		-4 551 410	-4 900 707
Rörelseresultat		1 872 984	1 980 990
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		224	1 043
Räntekostnader och liknande resultatposter		-598 727	-636 733
Summa finansiella poster		-598 503	-635 690
Resultat efter finansiella poster		1 274 481	1 345 300
Resultat före skatt		1 274 481	1 345 300
Årets resultat		1 274 481	1 345 300

✓

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

192 353 707

194 013 934

Maskiner och inventarier

4

170 455

202 726

Summa materiella anläggningstillgångar

192 524 162

194 216 660

Summa anläggningstillgångar

192 524 162

194 216 660

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

3 549

1 463

Övriga fordringar

407

1 257

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

77 177

76 239

Summa kortfristiga fordringar

81 133

78 959

Kassa och bank

Kassa och bank

5 017 208

4 128 941

Summa kassa och bank

5 017 208

4 128 941

Summa omsättningstillgångar

5 098 341

4 207 900

SUMMA TILLGÅNGAR

197 622 503

198 424 560

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

131 782 000

131 782 000

Fond för yttre underhåll

1 271 431

1 083 331

Summa bundet eget kapital

133 053 431

132 865 331

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 356 918

-5 514 118

Årets resultat

1 274 481

1 345 300

Summa fritt eget kapital

-3 082 437

-4 168 818

Summa eget kapital

129 970 994

128 696 513

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5, 6

43 288 428

68 208 408

Summa långfristiga skulder

43 288 428

68 208 408

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

5, 6

22 919 980

66 780

Leverantörsskulder

117 723

136 524

Skatteskulder

326 106

315 124

Övriga skulder

15 978

5 862

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

983 294

995 349

Summa kortfristiga skulder

24 363 081

1 519 639

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

197 622 503

198 424 560

X

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatt.

Soliditet

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

X

Not 2 Arvoden och personalkostnader

	2020	2019
Styrelse och internrevisor	199 800	199 800
Styrelsearvode justering*	0	33 300
Sociala kostnader	45 617	63 149
	245 417	296 249

*Avser justering för tidigare år ej uppbokat arvode. Arvode som har betalats ut under 2019 är 199 tkr enligt stämmobeslut.

Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	205 618 353	205 618 353
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 618 353	205 618 353
Ingående avskrivningar	-11 604 419	-9 937 580
Årets avskrivningar	-1 660 227	-1 666 839
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 264 646	-11 604 419
Utgående redovisat värde	192 353 707	194 013 934
Taxeringsvärden byggnader	97 552 000	97 552 000
Taxeringsvärden mark	44 180 000	44 180 000
	141 732 000	141 732 000
Taxeringsvärden bostäder	141 000 000	141 000 000
Taxeringsvärden lokaler	732 000	732 000
	141 732 000	141 732 000

Not 4 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	319 975	319 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	319 975	319 975
Ingående avskrivningar	-117 249	-84 978
Årets avskrivningar	-32 271	-32 271
Utgående ackumulerade avskrivningar	-149 520	-117 249
Utgående redovisat värde	170 455	202 726

✓

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea hypotek	0,75	2023-09-20	14 321 855	14 321 855
Nordea hypotek	0,97	2021-05-14	22 853 200	22 919 980
Nordea hypotek	0,77	2024-07-17	29 033 353	31 033 353
			66 208 408	68 275 188
Kortfristig del av långfristig skuld			-2 066 780	-66 780

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 67 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 65 873 tkr.

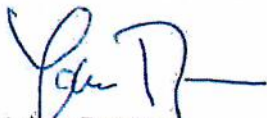
I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 6 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	74 000 000	74 000 000
	74 000 000	74 000 000 ✓

Stockholm 2021-04-18



Johan Freyman
Ordförande



Oscar Myhrer
Ledamot



Ingrid Backlund
Ledamot

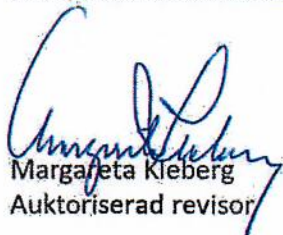


Lars Månsson
Ledamot



Thomas Hugo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-21



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solgläntan 1
Org.nr. 769610-4483

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solgläntan 1 för år 2020.

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 2020 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 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

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solgläntan 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 21 april 2021


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor