



Org Nr: 716418-6897

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö

Org.nr: 716418-6897

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

S.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kyndeln 1 i Tyresö kommun.

Föreningen har sitt säte i Tyresö kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	112	8 268
Lokaler	14	145
Parkeringar och garageplatser	99	0

Föreningens fastighet är byggd 1988-1989 värdeår 1989.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Märkt upp alla parkeringsrutor med reflexband. Vi utförde tak och balkongtvätt, byte ut sparklådor och trösklar samt hängrännor och stuprör. Förarbete för eventuell ombyggnad av lokaler till lägenheter.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Bastu	Sätt över möjlighet till att renovera till lägenhet
2020	Föreningslokal	Sätt över möjlighet till att renovera till lägenhet och styrelserum
2020	Förrådstak/balkonger	Tvättning av en del tak och balkonger
2020	Stuprör/hängrännor	Byte av en del stuprör och hängrännor
2020	Förråd	Byte av en del sparkplåt och trösklar
2020	Laddstolpar	Se över möjligheten för laddstolpar
2020	UC	Se över alternativ för Undercentralen
2021	Laddstolpar	Installera laddstolpar
2021		Fortsätta med byte av hängrännor och stuprör
2021		Uppdatera gymmet
2021		Uppdatera lekparken
2021		Uppdatera UC
2021-2022		Stamspolning

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2014-2016	Hissar	Bytt
2016	Fönsterbleck	Påslagningsbleck är påsatt på befintliga fönsterbleck
2017	Undercentralen	Bytt köldbärarpump

Övriga väsentliga händelser

Digitalt kösystem, riskinventering.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-23. Vid stämman deltog 14 medlemmar samt 1 fullmakt varav 13 samt 1 fullmakt var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-04-23 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Louise Lundqvist	ledamot
Barbro Eriksson	ledamot
Christer Böös	ledamot
Sofia Jonsson	ledamot
Dragana Jorhem Subotic	ledamot
Simon Shao-Wei Chang	ledamot
Fredrik Willart	ledamot
Matz Leckremo	HSB ledamot

Under perioden från stämman 2020-04-23 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Louise Lundqvist	Ledamot
Barbro Eriksson	Ledamot
Christer Böös	Ledamot
Sofia Jonsson	Ledamot
Dragana Jorhem Subotic	Ledamot
Simon Shao-Wei Chang	Ledamot
Fredrik Willart	Ledamot
Rachid El Mounacifi	Ledamot
Matz Leckremo	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Barbro Eriksson, Christer Böös, Sofia Jonsson, Dragana Jorhem Subotic och Rachid El Mounacifi.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Louise Lundqvist, Barbro Eriksson, Simon Shaou-Wei Chang och Rachid El Mounacifi. Teckning sker två i förening.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö

Revisorer

Gunilla Larsson	Föreningsvald ordinarie
Ellie Saba	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen har ingen representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen består av Anna Burwall och Malin Olah.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-05-05.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 148 (148) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 10 (5) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

A

S



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	935	935	935	935	935
Totala Intäkter kr/kvm*	1 011	998	1 087	992	990
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	358	323	299	331	269
Belåning, kr/kvm	7 065	7 220	7 373	7 506	7 587
Räntekänslighet	8%	8%	8%	8%	8%
Totala driftkostnader kr/kvm	578	587	687	538	537
Energikostnader kr/kvm	187	201	191	193	190

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter samt ränteintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll, övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

111



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	8 724	8 792	8 842	8 800	8 733
Resultat efter finansiella poster	577	471	640	-77	517
Soliditet	24%	22%	22%	21%	21%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	8 830 227
Rörelsekostnader	- 7 627 475
Finansiella poster	- 625 363
Årets resultat	577 389
Planerat underhåll	+ 750 050
Avskrivningar	+ 1 681 957
Årets sparande	3 009 396
Årets sparande per kvm total yta	358

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 748 439	0	4 167 322	2 743 384	471 078
Reservering till fond 2020			602 000	-602 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-750 050	750 050	
Balanserad i ny räkning				471 078	-471 078
Årets resultat					577 389
Belopp vid årets slut	10 748 439	0	4 019 272	3 362 512	577 389

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	3 214 462
Årets resultat	577 389
Reservering till underhållsfond	-602 000
Ianspråktagande av underhållsfond	750 050
Summa till stämmans förfogande	3 939 901

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	3 939 901
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

na

Se

**HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 723 794	8 791 716
Övriga rörelseintäkter	Not 2	<u>106 433</u>	<u>750</u>
		8 830 227	8 792 466
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-4 748 946	-4 846 780
Övriga externa kostnader	Not 4	-121 432	-175 919
Planerat underhåll		-750 050	-559 349
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-325 090	-321 828
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 681 957	-1 683 164
Övriga rörelsekostnader	Not 6	<u>0</u>	<u>-13 790</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-7 627 475</u>	<u>-7 600 830</u>
Rörelseresultat		1 202 752	1 191 636
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	9 053	7 250
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	<u>-634 416</u>	<u>-727 808</u>
Summa finansiella poster		<u>-625 363</u>	<u>-720 558</u>
Årets resultat		577 389	471 078

**HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	73 695 455	75 343 971
Inventarier och maskiner	Not 10	200 645	234 086
Pågående nyanläggningar	Not 11	408 105	253 302
		<u>74 304 206</u>	<u>75 831 360</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>74 304 706</u>	<u>75 831 860</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		11 300	270
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 120 430	1 336 013
Placeringskonto HSB Stockholm		692 431	691 737
Övriga fordringar	Not 13	1 689	2 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	689 805	612 594
		<u>2 515 655</u>	<u>2 643 443</u>
Kortfristiga placeringar	Not 15	2 500 000	2 000 000
Kassa och bank	Not 16	131 600	125 282
Summa omsättningstillgångar		<u>5 147 254</u>	<u>4 768 726</u>
Summa tillgångar		<u>79 451 960</u>	<u>80 600 585</u>

A

SE

**HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	10 748 439	10 748 439
Yttre underhållsfond	4 019 272	4 167 322
	<u>14 767 711</u>	<u>14 915 761</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 362 512	2 743 384
Årets resultat	577 389	471 078
	<u>3 939 901</u>	<u>3 214 462</u>
Summa eget kapital	<u>18 707 612</u>	<u>18 130 223</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 36 060 895	59 439 159
	<u>36 060 895</u>	<u>59 439 159</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 23 378 256	1 295 633
Leverantörsskulder	300 289	748 116
Skatteskulder	4 703	0
Övriga skulder	Not 19 88 820	73 318
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 911 386	914 137
	<u>24 683 453</u>	<u>3 031 203</u>
Summa skulder	60 744 348	62 470 362
Summa eget kapital och skulder	<u>79 451 960</u>	<u>80 600 585</u>

**HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	577 389	471 078
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 681 957	1 683 164
Förlust vid utrangering	0	13 790
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 259 346</u>	<u>2 168 032</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-87 101	495 457
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-430 373</u>	<u>85 700</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 741 872</u>	<u>2 749 189</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-154 803</u>	<u>-253 302</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-154 803</u>	<u>-253 302</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-1 295 641</u>	<u>-1 289 109</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 295 641</u>	<u>-1 289 109</u>
Årets kassaflöde	291 428	1 206 778
Likvida medel vid årets början	4 153 032	2 946 254
Likvida medel vid årets slut	4 444 460	4 153 032

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

✓

✓



HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Belopp anges i kronor om inget annat anges. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,8% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 53 401 913 kr.

12

12

**HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 731 416	7 731 416
Individuell mätning el	335 751	406 984
Hyor	443 454	440 355
Bredband	168 000	169 500
Övriga intäkter	65 700	56 980
Bruttoomsättning	<u>8 744 321</u>	<u>8 805 235</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-20 266	-12 885
Hyresförluster	-261	-634
	8 723 794	8 791 716
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	<u>106 433</u>	<u>750</u>
	106 433	750
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	866 350	993 648
Reparationer	553 353	390 493
El	725 037	870 944
Uppvärmning	692 484	759 274
Vatten	490 636	469 419
Sophämtning	251 604	282 888
Fastighetsförsäkring	216 676	194 001
Kabel-TV och bredband	210 903	211 004
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	173 718	167 894
Förvaltningsarvoden	539 336	478 831
Övriga driftkostnader	28 849	28 384
	<u>4 748 946</u>	<u>4 846 780</u>
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	48 458	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 754	37 535
Administrationskostnader	6 995	22 014
Extern revision	15 000	11 688
Konsultkostnader	0	67 563
Medlemsavgifter	47 225	37 120
	<u>121 432</u>	<u>175 919</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	232 497	227 495
Revisionsarvode	10 000	10 000
Övriga arvoden	9 300	9 300
Sociala avgifter	71 978	70 967
Övriga personalkostnader	1 315	4 066
	<u>325 090</u>	<u>321 828</u>

ix

e.

**HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 6	Övriga rörelsekostnader	
Förlust vid avyttring av maskiner och inventarier	0	13 790
	0	13 790
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	871	683
Ränteintäkter HSB placeringskonto	694	902
Ränteintäkter HSB bunden placering	7 113	4 892
Övriga ränteintäkter	375	772
	9 053	7 250
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	633 722	727 309
Övriga räntekostnader	694	499
	634 416	727 808

w

e

**HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	91 207 001	91 207 001
Anskaffningsvärde mark	2 500 000	2 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 707 001	93 707 001
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-18 363 030	-16 713 306
Årets avskrivningar	-1 648 516	-1 649 723
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 011 546	-18 363 030
Utgående bokfört värde	73 695 455	75 343 971
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	72 000 000	72 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 151 000	1 151 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	216 000	216 000
Summa taxeringsvärde	99 367 000	99 367 000
Not 10 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	660 208	660 208
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	660 208	660 208
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-426 122	-378 891
Årets avskrivningar	-33 441	-33 441
Årets försäljning/utrangeringar	0	-13 790
Utgående ackumulerade avskrivningar	-459 563	-426 122
Bokfört värde	200 645	234 086
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	253 302	0
Årets investeringar	154 803	253 302
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	408 105	253 302

NA

E

**HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 689	1 708
Skattefordran	0	1 121
	<u>1 689</u>	<u>2 829</u>
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	687 633	611 047
Upplupna intäkter	2 172	1 547
	<u>689 805</u>	<u>612 594</u>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 15 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	500 000	1 000 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	2 000 000	1 000 000
	<u>2 500 000</u>	<u>2 000 000</u>
Not 16 Kassa och bank		
Handkassa	6 900	282
Handelsbanken	122 719	123 019
Swedbank	1 981	1 981
	<u>131 600</u>	<u>125 282</u>

12

8

**HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö****Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 17 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	25236416	0,90%	2022-12-06	10 162 050	0
SBAB	25236440	0,90%	2022-12-06	9 532 139	52 542
SBAB	27759416	1,30%	2021-01-21	10 000 000	0
SBAB	27759424	0,93%	2022-12-06	8 730 172	39 828
SBAB	28209819	0,88%	2022-12-06	7 939 224	210 320
Stadshypotek AB	319321	0,95%	2021-09-30	8 206 666	0
Stadshypotek AB	447086	0,52%	2021-09-01	4 868 900	1 000 000
				<u>59 439 151</u>	<u>1 302 690</u>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 52 925 701**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **36 060 895**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheterFastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 78 954 000 78 954 000**Not 18 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 23 378 256 1 295 633
23 378 256 **1 295 633**Varav amortering 1 302 690 1 295 633**Not 19 Övriga skulder**Depositioner 83 318 73 318
Momsskuld 5 502 0
88 820 **73 318****Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Upplupna räntekostnader 43 835 7 876
Förutbetalda hyror och avgifter 674 238 691 130
Övriga upplupna kostnader 193 313 215 131
911 386 **914 137**

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 21 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

A

SC



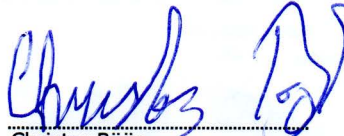
HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö

Noter

2020-12-31 2019-12-31

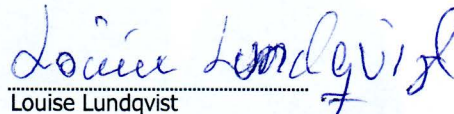
Stockholm, den 29/3-21


Barbro Eriksson


Christer Böös


Dragana Jorhem Subotic


Fredrik Willart


Louise Lundqvist


Matz Leckremo


Rachid El Mounacifi


Simon Shao-Wei Chang


Sofia Jonsson

Vår revisionsberättelse har 2021-03-30 lämnats beträffande denna årsredovisning


Gunilla Larsson

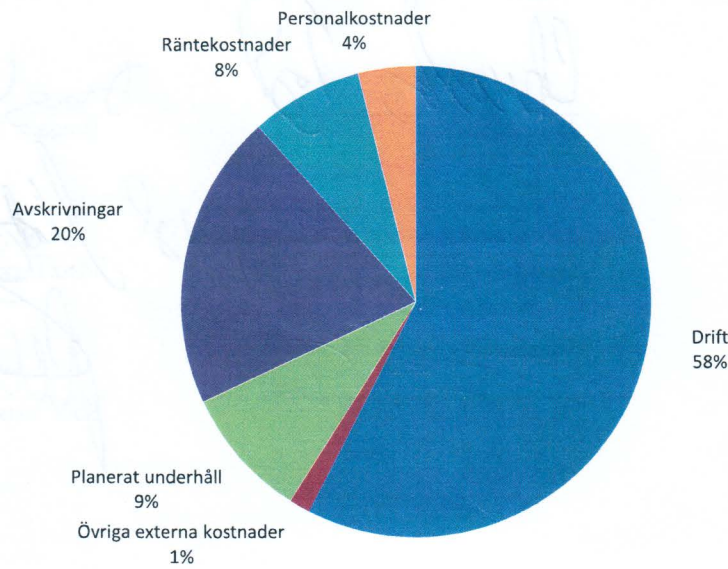
Av föreningen vald revisor


Jakob Hån
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

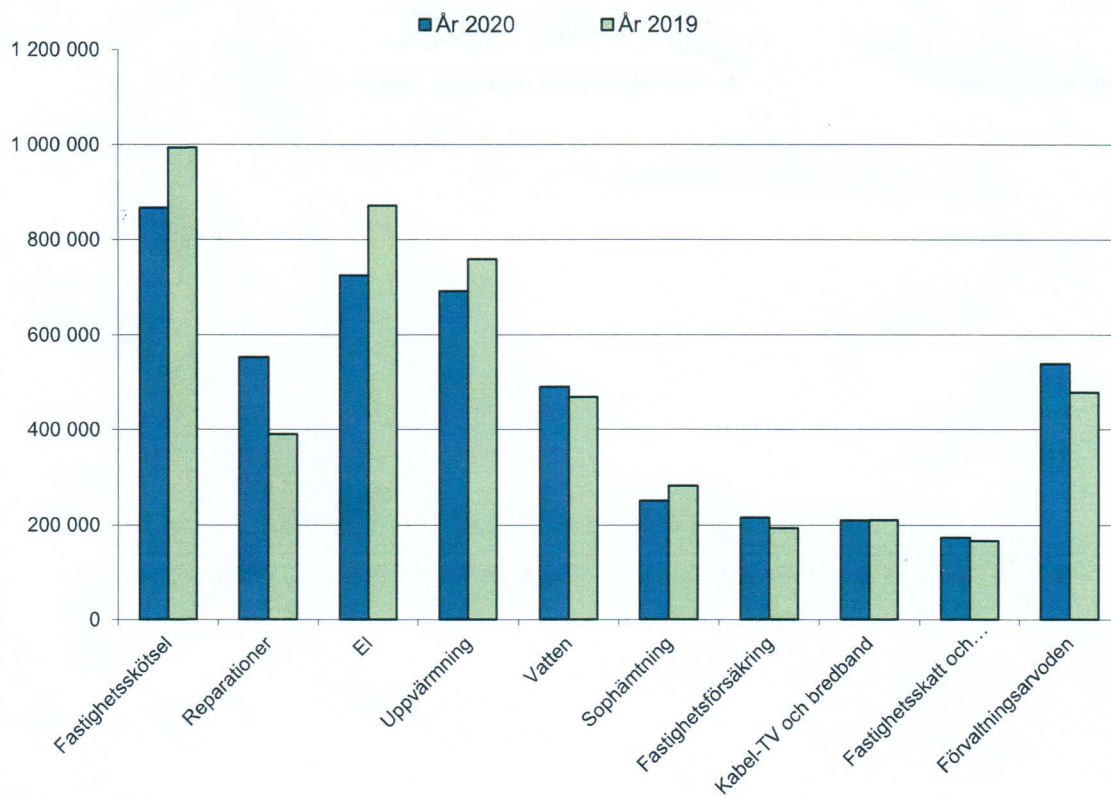


HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



SE

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Soluret i Tyresö, org.nr. 716418-6897

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Soluret i Tyresö för räkenskapsåret 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

A
E

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Soluret i Tyresö för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 tryggt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 30/3-2021



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Gunilla Larsson
Av föreningen vald revisor