

An aerial photograph of a residential area. In the foreground, there are several large, modern apartment buildings with dark roofs and light-colored facades. A green lawn is visible between the buildings. In the background, there is a large blue lake with many boats docked along the shore. The sky is overcast with grey clouds. The text 'ÅRSREDOVISNING 2020' is overlaid on the left side of the image.

ÅRSREDOVISNING 2020

DANDERYD

Brf Soltorpet 2

Org.nr 769601-6992

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	3
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	7
Noter	8
Underskrifter	12
Revisionsberättelse	13

Styrelsen för BRF Soltorpet II får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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, i samarbete med Storholmen Förvaltning, årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhåll. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Av sammanlagt 80 lägenheter är 78 stycken upplåtna med bostadsrätt och 2 stycken med hyresrätt.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-09-09 och nuvarande stadgar reviderades och godkändes vid föreningens årsstämma den 27 april 2019. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter. Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Klingsta Gårds samfällighetsförening. Föreningens andelstal är 20%. Föreningen förvaltar vägar.

Styrelsen:

Anton Kviberg	Ordförande
Juliane Kraft	Ledamot
Johanna Schledermann	Ledamot
Axelle Ronzier-Joly	Ledamot
Max Albrechtsson	Ledamot
Sten Carler	Suppleant t o m September

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande ordinarie ledamöter:
Juliane Kraft

Styrelsemöten

Under verksamhetsåret 2020 har tio styrelsemöten avhållits, därutöver har beslut fattats efter överläggningar via mejl och Messenger.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Projekt påbörjades gällande renovering av trapphusen med intagande av offerter från olika entreprenörer. Likaså påbörjades projekt gällande renovering av fasadplåtar under fönster där plåtar saknades. Offerter har tagits in för att byta ut samtliga lås till föreningens gemensamma utrymmen. Utöver detta har löpande förbättrings- och underhållsarbeten pågått i föreningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 78 st. Överlåtelser under året: 16 st. Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st.
Antal medlemmar 2020-12-31: 117 st.

Förändring av likvida medel	2020	2019
Likvida medel vid årets början	410 398	642 047
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	2 781 160	2 760 314
Finansiella intäkter	50	103
Minskning av kortfristiga fordringar	16 129	6 375
	2 797 339	2 766 792
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	2 170 072	1 811 543
Finansiella kostnader	254 897	316 266
Minskning av långfristiga skulder/Amorteringar	168 000	192 000
Minskning av kortfristiga skulder	19 569	678 632
	2 612 538	2 998 441
Likvida medel vid årets slut	595 199	410 398
Årets förändring av likvida medel	184 801	-231 649

Flerårsöversikt (Tkr) (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Soliditet (%)	28	29	28	34	34
Resultat efter finansiella poster	-193	83	-3 685	-58	-2 481
Nettoomsättning	2 725	2 721	2 707	2 664	2 646
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (Kr)	820	820	817	823	797
Hyror/kvm hyresrättsyta (Kr)	1 377	1 304	1 272	1 027	1 102
Lån/kvm bostadsrättsyta (Kr)	8 957	9 012	9 076	9 162	9 243
Eikostnad/kvm totalyta (Kr)	158	165	138	90	95
Vattenkostnad/kvm totalyta (Kr)	68	57	53	41	57
Kapitalkostnad/kvm totalyta (Kr)	82	102	87	80	112

Bostadsrättsyta 3 025 kvm, hyresrättsyta 87 kvm och totalyta 3 112 kvm.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 627 489	4 061 905	2 058 876	-10 796 088	83 133	11 035 315
Avsättning till yttre underhållsfond			181 000	-181 000		0
Disposition av föregående års resultat:				83 133	-83 133	0
Årets resultat					-193 234	-193 234
Belopp vid årets utgång	15 627 489	4 061 905	2 239 876	-10 893 955	-193 234	10 842 081

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-10 893 954
Årets resultat	-193 234
	-11 087 188

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning yttre fond enligt underhållsplan	181 000
I ny räkning överföres	-11 268 188
	-11 087 188

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 725 126	2 721 128
Övriga rörelseintäkter		56 034	39 186
Summa rörelseintäkter		2 781 160	2 760 314
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-840 912	-488 995
Driftkostnader	4	-957 489	-994 527
Övriga externa kostnader	5	-332 245	-292 801
Personalkostnader	6	-39 426	-35 220
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-549 475	-549 475
Summa rörelsekostnader		-2 719 547	-2 361 018
Rörelseresultat		61 613	399 296
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50	103
Räntekostnader och liknande resultatposter		-254 897	-316 266
Summa finansiella poster		-254 847	-316 163
Resultat efter finansiella poster		-193 234	83 133
Resultat före skatt		-193 234	83 133
Årets resultat		-193 234	83 133

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	37 775 091	38 324 566
Summa materiella anläggningstillgångar		37 775 091	38 324 566
Summa anläggningstillgångar		37 775 091	38 324 566
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 183	1 163
Övriga fordringar		32 277	45 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	40 759	43 536
Summa kortfristiga fordringar		74 219	90 348
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		595 199	410 397
Summa kassa och bank		595 199	410 397
Summa omsättningstillgångar		669 418	500 745
SUMMA TILLGÅNGAR		38 444 509	38 825 311

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 689 394	19 689 394
Fond för yttre underhåll		2 239 876	2 058 876
Summa bundet eget kapital		21 929 270	21 748 270
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 893 954	-10 796 087
Årets resultat		-193 234	83 133
Summa fritt eget kapital		-11 087 188	-10 712 954
Summa eget kapital		10 842 082	11 035 316
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	11 587 000	12 074 780
Summa långfristiga skulder		11 587 000	12 074 780
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	15 507 500	15 187 720
Leverantörsskulder		157 768	158 890
Skatteskulder		8 496	6 107
Övriga skulder		13 552	115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		328 111	362 383
Summa kortfristiga skulder		16 015 427	15 715 215
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 444 509	38 825 311

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	0,5
Fastighetsförbättringar	2
Standardförbättringar	2
Värmeanläggning	3,33
Stambyte	2
Markanläggning	2
Maskiner	10-20
Fasad	0,5

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutningen.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	2 480 945	2 480 945
Hyror, bostäder	119 811	113 454
Hyror, P-platser/garage	108 905	108 600
Hyror, förråd	15 465	18 130
	2 725 126	2 721 129

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	57 435	58 141
Fastighetsskötsel, beställning	73 826	67 420
Snöröjning och sandning	15 354	60 994
Städning	69 097	67 815
Övrig tillsyn och skötsel	44 544	44 398
Trädgårdsskötsel	51 754	62 664
Fastighetsskötsel, material och varor	63 227	16 020
Reparationer	62 820	28 678
Periodiskt underhåll	335 186	-91 964
Projektkostnader	62 420	174 830
Juridiskt konsultarvode	5 250	0
	840 913	488 996

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
El	423 692	514 512
Vatten	211 062	178 580
Sophämtning och renhållning	112 893	99 733
Fastighetsförsäkringar	54 799	56 409
Samfällighetsavgift	27 408	17 639
Kabel-TV, bredband och telefon	10 847	12 159
Fastighetsavgift bostad	116 788	115 496
	957 489	994 528

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Telefon och internet	0	4 140
Inkasso- och kreditupplysningskostnader	97	1 456
Revisionsarvode	30 000	26 250
Förvaltningsarvode ekonomi	90 780	88 740
Förvaltningsarvode beställning	115 164	71 793
Förvaltningsarvode teknik	26 365	26 012
Fakturerade överlåtelse- och pantsättningsavgifter	37 478	25 148
Föreningsavgifter	0	13 530
Diverse övriga kostnader	32 360	35 732
	332 244	292 801

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	30 000	26 800
Sociala avgifter	9 426	8 420
	39 426	35 220

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnad	62 247	62 247
Förbättringar	475 588	475 588
Markanläggningar	11 640	11 640
	549 475	549 475

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 567 282	46 567 282
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 567 282	46 567 282
Ingående avskrivningar	-8 242 716	-7 693 241
Årets avskrivningar	-549 475	-549 475
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 792 191	-8 242 716
Utgående redovisat värde	37 775 091	38 324 566
Taxeringsvärden byggnader	32 113 000	32 113 000
Taxeringsvärden mark	28 089 000	28 089 000
	60 202 000	60 202 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	33 789	43 536
Övriga interimfordringar	6 970	0
	40 759	43 536

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea hypotek			0	4 497 000
Nordea hypotek			0	4 338 000
Nordea hypotek			0	3 000 000
Nordea hypotek	0,940	2021-10-19	3 125 000	3 125 000
Nordea hypotek	0,730	2021-04-23	4 512 000	4 512 000
Nordea hypotek	0,700	2021-11-17	7 702 500	7 790 500
Nordea hypotek	0,930	2024-02-21	11 755 000	0
Kortfristig del av skulden			-168 000	-227 720
			26 926 500	27 034 780

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 168 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 26,3 mkr.

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

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	28 017 000	28 017 000
Varav obelånade	0	0
	28 017 000	28 017 000

Stockhom 2021-

Anton Kviberg
(Signerad digital, se bifogat)

Juliane Kraft
(Signerad digital, se bifogat)

Johanna Schledermann
(Signerad digital, se bifogat)

Axelle Ronzier-Joly
(Signerad digital, se bifogat)

Max Albrechtsson
(Signerad digital, se bifogat)

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB
(Signerad digital, se bifogat)

Henrik Moberg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Max Harald Albrechtsson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19830626xxxx

IP: 195.67.xxx.xxx

2021-05-05 09:38:35Z



JOHANNA SCHLEDERMANN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19860420xxxx

IP: 81.229.xxx.xxx

2021-05-05 09:41:01Z



Gunnar Anton Kviberg (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19891122xxxx

IP: 194.18.xxx.xxx

2021-05-05 09:43:42Z



Juliane Renate Kraft (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19610403xxxx

IP: 81.227.xxx.xxx

2021-05-05 11:21:14Z



AXELLE RONZIER-JOLY (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19880926xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2021-05-08 09:45:01Z



Henrik Moberg (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19721228xxxx

IP: 84.17.xxx.xxx

2021-05-14 15:13:18Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>