

# Bostadsrättsföreningen Solstrålen

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING



Årsredovisning för  
**Brf Solstrålen**  
769613-1593  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Solstrålen, 769613-1593, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, samt lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-22 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-27 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Bo Måbrink	Ordförande	2021
Helcio De Lima Apgaua	Ledamot	2021 (avgått under 2020)
Kaspar Sjöberg	Ledamot	2021
Peter Jönsson	Ledamot	2022
Erik Axell	Ledamot	2022

##### Styrelsesuppleanter

Henrik Nilsson	Suppleant	2021
Livia Vladu	Suppleant	2021

##### Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor
---------	----------------------

##### Valberedning

Marie-Louise Mowitz	Sammanställande
Patrik Hansson	
Sofia Nimmerfelt Apgaua	

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Österport 8 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 175 lägenheter och 8 lokaler. Byggnaden är uppförd 1971. Fastighetens adresser är Grönegatan 11, Norregatan 4-10 samt Stora Trädgårdsgatan 3.

Föreningen upplåter 158 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt och 17 lägenheter, 5 lokaler, 1 förråd samt 162 garageplatser med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

	1 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	4 rok
	9	83	1	78	4
Total tomtarea:			6 418 kvm		
Total bostadsarea:			11 020 kvm		
- varav bostadsrättsarea:			10 025 kvm		
- varav hyresrättsarea:			995 kvm		
Total lokalarea:			804 kvm		
- varav BRF lokalarea:			386 kvm		

#### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Coaching med mera-Malmö HB	85 kvm	2023-08-31
MJ Classic Pilates AB	136 kvm	2022-04-30
Animo Assistans AB	97 kvm	2023-01-31
Selma Hadi Mowazi	40 kvm	2021-12-13
Föreningslokal	60 kvm	

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-02-08.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Com Hem	Kabel-TV
Ownit	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex	Skadedjursbekämpning
MSW Servicebolag	Serviceavtal hissar
Bengtssons Tvättmaskinservice	Serviceavtal tvättmaskiner

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 463 539 kr och planerat underhåll för 259 597 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-08-17 av RåKoll.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 238 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 105 kr per kvm.

### Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Ny takbeklädning	2008
Nya fönster och balkongdörrar	2009,2010
Nya fläktar på taket 11 st	2011
Relining av avloppstammar	2016
Tappvatten	2018-2019
Installation av varmvatten- och elmätare	2019
Nya värmepumpar	2018
Nya cirkulationspumpar	2019/1st och 2014/3 st
Nytt expansionskärl	2016
Ny tvättutrustning och uppräschning av 4 tvättstugor	2017
Renovering av gården	2015,2016
9 st nya lägenheter i före detta lokaler	2016,2018
Fasadtvätt och målning av bröstningen under fönster och balkonräckens utsida samt väggar på loftgången	2017
Målning av trapphusen	2017
Målning hissar invändigt	2017,2020
Målning av fläkthusen på taket 11 st	2019
Solceller	2020
Porttelefonsystem	2020

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Styrelsens ord

Solcellerna blev äntligen klara att producera el i juni 2020. Nytt porttelefonsystem installerades i december och detta innan underhållsplanen rekommendation, eftersom vårt gamla inte kunde uppdateras och inga reservdelar fanns att tillgå. Vi tecknade ett nytt serviceavtal med Bengtssons i Löddeköpinge när det gäller vår tvättutrustning. Vi bytte även serviceavtal på våra hissar från Kone till MSW och de har även juren.

Vi sålde en lokal på Norregatan där det blir en tandläkarmottagning. Stora investeringar har gjorts av Said i lokalen. Lokalen blev därmed en bostadsrättslokal.

Vi gjorde även jordförbättring och nya växter på gården vilket kommer att fortsätta under 2021

### Vad händer 2021?

Laddboxar kommer att sättas upp i garaget under Q1, åtta platser kommer att bli elplatser och sex av dessa bokades direkt.

Vi kommer även investera i ett nytt styrsystem som reglerar värme, varmvatten med mera. Vårt nuvarande installerade Akelius 2004 och reservdelar håller på att ta slut. Detta sker innan underhållsplanens rekommendation.

Översyn av dilatationsfogar/rörelsefogar kommer också att ske 2021 även detta innan underhållsplanens rekommendation, detta på grund av att fogen är dålig på vissa ställen och kan då orsaka vattenskada.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2020 har 32 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 23 överlåtelser).

Under 2020 har 2 upplåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 upplåtelser)

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 6 st (antal andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 9 st)

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 197 medlemmar.

47 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

40 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 204 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna sänktes med 6 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	10 579	10 545	10 521	10 615
Resultat efter finansiella poster	1 709	1 231	-5 330	-4 427
Förändring av underhållsfond	978	1 053	-	-176
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	2 459	1 864	-3 653	-2 574
Soliditet %	63	60	57	58
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	613	652	652	646
Årsavgift för lokal, kr / kvm	508	539	539	534
Driftskostnad, kr / kvm	408	430	379	364
Ränta, kr / kvm	71	69	67	104
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	105	100	150	147
Lån, kr / kvm	6 766	7 440	8 044	8 099
Snittränta (%)	1,04	0,93	0,83	1,29

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>149 897 163</b>	<b>1 052 596</b>	<b>-15 958 156</b>	<b>1 230 791</b>
Disposition enligt föreningsstämma			1 230 791	-1 230 791
Avsättning till underhållsfond		1 238 000	-1 238 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-259 597	259 597	
Årets upplåtelse	3 610 100			
Årets resultat				1 709 216
<b>Vid årets slut</b>	<b>153 507 263</b>	<b>2 030 999</b>	<b>-15 705 768</b>	<b>1 709 216</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-14 727 365
Årets resultat före fondförändring	1 709 216
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 238 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	259 597
Summa över/underskott	-13 996 552

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-13 996 552**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	9 588 677	10 005 431
Övriga rörelseintäkter	3	989 825	539 361
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 578 502</b>	<b>10 544 792</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-5 544 068	-6 140 931
Övriga externa kostnader	7	-538 590	-427 970
Personalkostnader	8	-239 941	-233 758
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 728 210	-1 685 900
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 050 809</b>	<b>-8 488 559</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 527 693</b>	<b>2 056 233</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 410	17 888
Räntekostnader och liknande resultatposter		-835 887	-843 330
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-818 477</b>	<b>-825 442</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 709 216</b>	<b>1 230 791</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 709 216</b>	<b>1 230 791</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,17	210 404 337	212 081 175
Inventarier, maskiner och installationer	11	2 387 645	443 974
Summa materiella anläggningstillgångar		212 791 982	212 525 149
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		212 791 982	212 525 149
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		30 334	18 350
Övriga fordringar		39 289	71 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	300 811	168 891
Summa kortfristiga fordringar		370 434	258 566
<b>Kassa och bank</b>	13	10 799 460	15 157 176
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		11 169 894	15 415 742
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		223 961 876	227 940 891

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		153 507 263	149 897 163
Underhållsfond		2 030 999	1 052 596
Summa bundet eget kapital		155 538 262	150 949 759
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 705 768	-15 958 156
Årets resultat		1 709 216	1 230 791
Summa fritt eget kapital		-13 996 552	-14 727 365
<b>Summa eget kapital</b>		<b>141 541 710</b>	<b>136 222 394</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	38 000 000	38 000 000
Summa långfristiga skulder		38 000 000	38 000 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	42 000 000	52 349 128
Leverantörsskulder		1 122 283	-
Skatteskulder		104 198	97 556
Övriga skulder		97 724	128 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 095 961	1 143 560
Summa kortfristiga skulder		44 420 166	53 718 497
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>223 961 876</b>	<b>227 940 891</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 527 693	2 056 233
Avskrivningar	1 728 210	1 685 901
	<b>4 255 903</b>	<b>3 742 134</b>
Erhållen ränta	17 410	17 888
Erlagd ränta	-835 887	-843 331
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>3 437 426</b>	<b>2 916 691</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-111 867	-108 785
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	1 050 797	-703 654
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 376 356</b>	<b>2 104 252</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	3 610 100	6 116 403
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 995 043	-453 035
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>1 615 057</b>	<b>5 663 368</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	42 000 000	-
Amortering av låneskulder	-52 349 128	-4 833 320
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-10 349 128</b>	<b>-4 833 320</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-4 357 715</b>	<b>2 934 300</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>15 157 176</b>	<b>12 222 876</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10 799 461</b>	<b>15 157 176</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### *Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader	100 år
Inventarier, maskiner och installationer	25 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	6 158 238	6 456 349
Årsavgifter lokaler	194 811	134 220
Hyror bostäder	1 529 573	1 650 289
Hyror lokaler	347 473	437 008
Hyror p-platser/garage	1 344 982	1 325 165
Övriga objekt	13 600	2 400
<b>Summa</b>	<b>9 588 677</b>	<b>10 005 431</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	194 263	237 668
Vatten och energi	25 000	25 000
Vatten	163 521	-
El	378 738	73 244
Debiterad fastighetsskatt	39 447	35 263
Överlåtelseavgifter	36 493	29 913
Andrahandsuthyrningsavgifter	36 580	39 963
Övriga intäkter	115 783	45 014
Försäkringsersättningar	-	53 296
<b>Summa</b>	<b>989 825</b>	<b>539 361</b>

### Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	26 152	18 563
Lokaler	-	6 490
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	16 124	4 167
Armaturer, gemensamma utrymmen	11 534	6 829
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	51 332	24 333
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 974	48 257
VA & sanitet, installationer	30 545	129 086
Värme, installationer	24 816	4 028
Ventilation, installationer	111 289	56 323
El, installationer	12 264	25 553
Hiss	35 264	16 911
Övriga installationer	25 723	-
Huskropp	12 902	59 263
Markytor	-	18 607
P-platser/garage	-	6 134
Vattenskador	97 600	308 126
Brandskador	5 019	-
Övrigt	-	23 867
<b>Summa</b>	<b>463 539</b>	<b>756 537</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	8 020	-
VA & sanitet, installationer	-	160 404
Ventilation, installationer	40 823	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	188 315	-
Hiss	22 438	-
<b>Summa</b>	<b>259 597</b>	<b>160 404</b>

## Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	476 075	466 975
Teknisk förvaltning	980 783	848 977
Besiktningkostnader	12 638	403 767
Bevakningskostnader	19 827	105 326
Snöröjning	6 185	33 864
Serviceavtal	174 250	98 652
Förbrukningsinventarier	-	631
Förbrukningsmaterial	54 394	37 782
Övriga utgifter för köpta tjänster	49 314	332 099
El	371 488	533 599
Uppvärmning	1 172 850	1 254 023
Vatten och avlopp	425 986	434 583
Avfallshantering	225 338	201 291
Försäkringar	142 653	160 216
Systematiskt brandskyddsarbete	23 304	47 006
Samfälligheter	397 224	-
Hyressättningsavgift	2 610	3 042
Kabel-TV	100 597	34 349
Bredband	175 045	220 830
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	10 372	6 978
<b>Summa</b>	<b>4 820 932</b>	<b>5 223 990</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	10 125
Kontorsmateriel och trycksaker	993	838
Tele och post	15 269	19 102
Förvaltningskostnader	376 075	352 468
Revision	24 678	24 678
Jurist- och advokatkostnader	100 223	8 956
Bankkostnader	7 446	150
IT-tjänster	1 337	1 337
Övriga externa tjänster	7 228	9 817
Övriga externa kostnader	5 341	500
<b>Summa</b>	<b>538 589</b>	<b>427 970</b>

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

### Arvodena, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	190 302	185 600
Utbildning	2 437	-
<b>Summa</b>	<b>192 739</b>	<b>185 600</b>
Sociala avgifter	47 202	48 158
<b>Summa</b>	<b>239 941</b>	<b>233 758</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	1 676 838	1 676 839
Inventarier, maskiner och installationer	51 372	9 061
<b>Summa</b>	<b>1 728 210</b>	<b>1 685 900</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	164 031 516	164 031 516
-Mark	63 778 931	63 778 931
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>227 810 447</b>	<b>227 810 447</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-15 729 272	-14 052 433
	-15 729 272	-14 052 433
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 676 838	-1 676 839
	-1 676 838	-1 676 839
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-17 406 110</b>	<b>-15 729 272</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>210 404 337</b>	<b>212 081 175</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	146 625 406	148 302 244
Mark	63 778 931	63 778 931
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	233 000 000	233 000 000
Lokaler	22 600 000	22 600 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>255 600 000</b>	<b>255 600 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>139 600 000</i>	<i>139 600 000</i>

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	467 125	14 090
	<u>467 125</u>	<u>14 090</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 995 043	453 035
	<u>1 995 043</u>	<u>453 035</u>
 <b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>2 462 168</b>	<b>467 125</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-23 151	-14 090
	<u>-23 151</u>	<u>-14 090</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-51 372	-9 061
	<u>-51 372</u>	<u>-9 061</u>
 <b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-74 523</b>	<b>-23 151</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>2 387 645</b>	<b>443 974</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	300 811	168 891
<b>Summa</b>	<b>300 811</b>	<b>168 891</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	7 645 279	6 019 539
Placeringskonto SBAB	3 154 181	9 137 637
<b>Summa</b>	<b>10 799 460</b>	<b>15 157 176</b>



## Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	42 000 000	52 349 128
Förfaller 2-5 år från balansdagen	38 000 000	38 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>80 000 000</b>	<b>90 349 128</b>

## Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	80 000 000	90 349 128
<b>Summa</b>	<b>80 000 000</b>	<b>90 349 128</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,64 %	2021-06-28	-	42 000 000	-	42 000 000
SEB	-	Löst	27 349 128	-	27 349 128	-
SEB	-	Löst	25 000 000	-	25 000 000	-
SEB	1,36 %	2022-12-28	27 000 000	-	-	27 000 000
SEB	1,30 %	2023-12-28	11 000 000	-	-	11 000 000
<b>Summa</b>			<b>90 349 128</b>	<b>42 000 000</b>	<b>52 349 128</b>	<b>80 000 000</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	4 327	6 498
Förutbetalda intäkter	652 919	701 422
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna driftskostnader	413 715	410 640
<b>Summa</b>	<b>1 095 961</b>	<b>1 143 560</b>

## Not 17 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	117 410 000	117 410 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>117 410 000</b>	<b>117 410 000</b>

## Underskrifter

Malmö, 2021- -

Bo Måbrink  
Styrelseordförande

Erik Axell

Kaspar Sjöberg

Peter Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- -  
KPMG AB

Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 17 pages before this page  
Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

**MÅBRINK BO**

d85f1c4b-0c74-4667-b3e8-a14f47e4410e - 2021-05-17 18:12:04 UTC +03:00  
BankID - 7729fc9b-d877-432e-bb99-fb65d092c77e - SE

**Robert Evald Axell Erik**

43383ffe-cbd9-461b-b798-aa9ec410ffd9 - 2021-05-17 18:37:59 UTC +03:00  
BankID - f71adc51-ebc0-4f01-a8d9-a4493c7393a8 - SE

**LUDVIG CIRULIS SJÖBERG KASPAR**

501daa84-cab9-4c83-8031-730ca9d9910d - 2021-05-18 10:24:59 UTC +03:00  
BankID - af25ac04-9068-4054-85a4-e74747bb4c32 - SE

**Peter Jönsson Dan**

2a395ac2-ad8e-4df4-b54a-edfdd8a86a07 - 2021-05-18 10:32:48 UTC +03:00  
BankID - 796ec863-1f47-480c-90d7-95f1a44b883a - SE

**ÅKESSON ANDRÉA**

66ccc63a-69ed-4dd0-b4a7-88c989e43603 - 2021-05-18 13:04:52 UTC +03:00  
BankID - 78a4dea0-dbc4-4120-b75a-cd10b87d59fa - SE

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solstrålen, org. nr 769613-1593

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solstrålen för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 27 april 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 upp-lyser, 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

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solstrålen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghetssätt.

### 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 ersättnings skyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgama.

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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Malmö den 18 maj 2021

KPMG AB

DocuSigned by:

*Andréa Åkesson*

E747B1870B7B4CB...

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

