

Bostadsrättsföreningen Solstrålen

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



På grund av rådande Corona pandemi kommer vi att försöka hålla stämman i mitten eller slutet av juni i stället för i början av maj som var planerat.

Kallelse delas ut 14 dagar innan stämman ska hållas och hur/var den kommer att hållas och det kommer att finnas information på vår hemsida.

Årsredovisning för
Brf Solstrålen
769613-1593
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Solstrålen, 769613-1593, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

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
Kaspar Sjöberg	Ledamot	2021
Peter Jönsson	Ledamot	2020
Erik Axell	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Henrik Nilsson	Suppleant	2020
Livia Vladu	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Ernst & Young 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.

FS/A

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 156 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt och 19 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:	9 897 kvm
- varav hyresrättsarea:	1 123 kvm
Total lokalarea:	800 kvm
- varav BRF lokalarea:	382 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 Trygg Hansa. 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
Städkraft i Helsingborg	Städning
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestad	Jour
Nomor	Skadedjursbekämpning
Kone	Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 757 384 kr och planerat underhåll för 159 557 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Tappvattenbytet färdigställdes under våren 2019 efter cirka 6 månaders försening, under detta arbete installerades även mätare för varmvatten i alla lägenheter samt elmätare för att övergå till individuell mätning med start 2020-01-01.

Styrelsen har även genomfört en radonmätning enligt lag, 42 lägenheter har haft så kallade radonpuckar i sina lägenheter i 2 månader, resultatet blev att man har mycket låga radonvärden i fastigheten, alla mätpunkter visade värden <20/bg per m³. Referensvärdet enligt Boverket är <200/bg per m³.

Arbetet med solceller påbörjas 2020. Under året har föreningen även installerat WC-pumpar.

Underhållsplan och kommande års underhåll

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

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 213 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 103 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 23 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 23 överlåtelser).

Under 2019 har 3 upplåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 upplåtelser)

Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 9 st (antal andrahandsuthyrningar 18-12-31: 6 st)

Föreningen upplät 3 st hyresrätter under 2019 samt en lokal (Hälsökällan på Norregatan, men inflytt under 2020). Där kommer det att bli en tandläkarmottagning. Kvar finns 19 st hyresrätter och 4 st hyreslokaler. Alla lokaler är därmed uthyrda eller upplåtna.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 195 medlemmar.

37 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

35 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 197 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 %.

RS

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	10 545	10 521	10 615	10 747
Resultat efter finansiella poster	1 231	-5 330	-4 427	164
Förändring av underhållsfond	1 053	-	-176	176
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 864	-3 653	-2 574	1 624
Soliditet %	60	57	58	58
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	652	652	646	646
Årsavgift för lokal, kr / kvm	539	539	534	534
Driftskostnad, kr / kvm	430	379	364	352
Ränta, kr / kvm	69	67	104	152
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	100	150	147	159
Lån, kr / kvm	7 440	8 044	8 099	8 107
Snittränta (%)	0,93	0,83	1,29	1,87

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 balansomsättning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	143 780 760	-	-9 575 227	-5 330 334
Disposition enligt föreningsstämma			-5 330 334	5 330 334
Avsättning till underhållsfond		1 213 000	-1 213 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-159 557	160 405	
Årets upplåtelse	6 116 403			
Årets resultat				1 230 791
Vid årets slut	149 897 163	1 053 443	-15 958 156	1 230 791

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-14 905 560
Årets resultat före fondförändring	1 230 791
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 213 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	160 404
Summa över/underskott	-14 727 365

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-14 727 365

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

fs

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	10 005 431	10 008 523
Övriga rörelseintäkter	3	539 361	512 974
Summa rörelseintäkter		10 544 792	10 521 497
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-6 140 931	-12 784 422
Övriga externa kostnader	7	-427 970	-392 987
Personalkostnader	8	-233 758	-235 482
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 685 900	-1 676 838
Summa rörelsekostnader		-8 488 559	-15 089 729
Rörelseresultat		2 056 233	-4 568 232
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 888	30 158
Räntekostnader och liknande resultatposter		-843 330	-792 260
Summa finansiella poster		-825 442	-762 102
Resultat efter finansiella poster		1 230 791	-5 330 334
Årets resultat		1 230 791	-5 330 334

PS

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	212 081 175	213 758 014
Inventarier, maskiner och installationer	11	443 974	-
Summa materiella anläggningstillgångar		212 525 149	213 758 014
Summa anläggningstillgångar		212 525 149	213 758 014
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		18 350	-
Övriga fordringar		71 325	26 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	168 891	122 825
Summa kortfristiga fordringar		258 566	149 780
Kassa och bank	13	15 157 176	12 222 876
Summa omsättningstillgångar		15 415 742	12 372 656
SUMMA TILLGÅNGAR		227 940 891	226 130 670

RS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		149 897 163	143 780 760
Underhållsfond		1 052 596	-
Summa bundet eget kapital		150 949 759	143 780 760
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 958 156	-9 575 227
Årets resultat		1 230 791	-5 330 334
Summa fritt eget kapital		-14 727 365	-14 905 561
Summa eget kapital		136 222 394	128 875 199
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	38 000 000	95 099 108
Summa långfristiga skulder		38 000 000	95 099 108
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	52 349 128	83 340
Leverantörsskulder		-	918 338
Skatteskulder		97 556	30 857
Övriga skulder		128 253	70 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 143 560	1 053 591
Summa kortfristiga skulder		53 718 497	2 156 363
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		227 940 891	226 130 670

PS A

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 056 233	-4 568 232
Avskrivningar	1 685 901	1 676 838
	3 742 134	-2 891 394
Erhållen ränta	17 888	30 158
Erlagd ränta	-843 331	-792 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 916 691	-3 653 496
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-108 785	43 406
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-703 654	-388 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 104 252	-3 998 540
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	6 116 403	350 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-453 035	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	5 663 368	350 000
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-4 833 320	-83 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 833 320	-83 340
Årets kassaflöde	2 934 300	-3 731 880
Likvida medel vid årets början	12 222 876	15 954 756
Likvida medel vid årets slut	15 157 176	12 222 876

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

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

AS

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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	6 456 349	6 366 884
Årsavgifter lokaler	134 220	134 220
Hyror bostäder	1 650 289	1 738 249
Hyror lokaler	437 008	471 720
Hyror p-platser/garage	1 325 165	1 295 050
Övriga objekt	2 400	2 400
Summa	10 005 431	10 008 523

pa

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	237 668	232 596
Vatten och energi	25 000	6 637
EI	73 244	78 540
Debiterad fastighetskatt	35 263	34 452
Överlåtelseavgifter	29 913	16 962
Andrahandsuthyrningsavgifter	39 963	37 780
Övriga intäkter	45 014	106 007
Försäkringsersättningar	53 296	-
Summa	539 361	512 974

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	18 563	148 770
Lokaler	6 490	1 909
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 167	5 713
Armaturer, gemensamma utrymmen	6 829	3 840
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	24 333	42 685
Övrigt, gemensamma utrymmen	48 257	53 776
VA & sanitet, installationer	129 086	32 349
Värme, installationer	4 028	17 269
Ventilation, installationer	56 323	97 133
EI, installationer	26 400	6 869
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	6 184
Hiss	16 911	53 100
Huskropp	59 263	-
Markytor	18 607	11 922
P-platser/garage	6 134	22 198
Vattenskador	308 126	265 088
Klottersanering	-	1 798
Övrigt	23 867	3 213
Summa	757 384	773 816

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	15 596
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	8 371
VA & sanitet, installationer	160 404	6 741 052
Värme, installationer	-	406 424
Ventilation, installationer	-	92 285
EI, installationer	-847	240 196
Huskropp, övrigt	-	16 571
Summa	159 557	7 520 495

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	466 975	370 181
Teknisk förvaltning	848 977	591 125
Besiktningkostnader	403 767	17 471
Bevakningskostnader	105 326	-
Snöröjning	33 864	78 336
Serviceavtal	98 652	91 072
Förbrukningsinventarier	631	5 313
Förbrukningsmaterial	37 782	50 293
Övriga utgifter för köpta tjänster	332 099	372 573
El	533 599	463 202
Uppvärmning	1 254 023	1 388 523
Vatten och avlopp	434 583	410 148
Avfallshantering	201 291	207 843
Försäkringar	160 216	148 376
Systematiskt brandskyddsarbete	47 006	4 319
Hyressättningsavgift	3 042	-
Kabel-TV	34 349	55 600
Bredband	220 830	225 587
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	6 978	10 150
Summa	5 223 990	4 490 111

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	10 125	-
Kontorsmateriel och trycksaker	838	-
Tele och post	19 102	12 043
Förvaltningskostnader	352 468	314 793
Revision	24 678	26 678
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	4 790
Jurist- och advokatkostnader	8 956	13 928
Bankkostnader	150	7 246
IT-tjänster	1 337	-
Övriga externa tjänster	9 817	12 942
Övriga externa kostnader	500	568
Summa	427 970	392 987

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	185 600	185 475
Summa	185 600	185 475
Sociala avgifter	48 158	50 007
Summa	233 758	235 482

FL

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	1 676 839	1 676 838
Inventarier, maskiner och installationer	9 061	-
Summa	1 685 900	1 676 838

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	164 031 516	164 031 516
-Mark	63 778 931	63 778 931
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	227 810 447	227 810 447
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-14 052 433	-12 375 595
	-14 052 433	-12 375 595
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 676 839	-1 676 838
	-1 676 839	-1 676 838
<i>Utgående avskrivningar</i>	-15 729 272	-14 052 433
Redovisat värde	212 081 175	213 758 014
<i>Varav</i>		
Byggnader	148 302 244	149 979 083
Mark	63 778 931	63 778 931
Taxeringsvärden		
Bostäder	233 000 000	170 000 000
Lokaler	22 600 000	13 888 000
Totalt taxeringsvärde	255 600 000	183 888 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>139 600 000</i>	<i>116 400 000</i>

RS N

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	14 090	14 090
	14 090	14 090
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	453 035	-
	453 035	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	467 125	14 090
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-14 090	-14 090
	-14 090	-14 090
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-9 061	-
	-9 061	-
<i>Utgående avskrivningar</i>	-23 151	-14 090
Redovisat värde	443 974	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	168 891	122 825
Summa	168 891	122 825

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	6 019 539	5 102 101
Placeringskonto SBAB	9 137 637	7 120 775
Summa	15 157 176	12 222 876

RS

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	52 349 128	83 340
Förfaller 2-5 år från balansdagen	38 000 000	333 360
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	94 765 748
Summa	90 349 128	95 182 448

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	90 349 128	95 182 448
Summa	90 349 128	95 182 448

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	-	-	4 833 320	-	4 833 320	-
SEB	0,62 %	2020-05-28	27 349 128	-	-	27 349 128
SEB	0,62 %	2020-06-28	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
Summa			95 182 448	-	4 833 320	90 349 128

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

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	6 498	17 476
Förutbetalda intäkter	701 422	609 901
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna driftskostnader	410 640	401 214
Summa	1 143 560	1 053 591

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

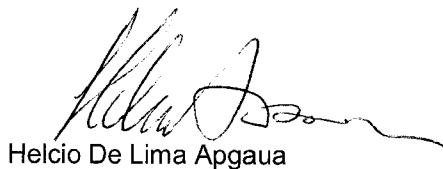
	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	117 410 000	117 410 000
Summa ställda säkerheter	117 410 000	117 410 000

Underskrifter

Malmö, 2020-04-17



Bo Måbrink
Styrelseordförande



Helcio De Lima Apgaua



Kaspar Sjöberg



Peter Jönsson



Erik Axell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-27
Ernst & Young AB



Fredrik Borg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solstrålen, 769613-1593

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 2019 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 för föreningen.

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.

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 på fel.

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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.

FS



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 tryggsamt 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
- 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 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 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 27/4 2020

Ernst & Young AB

Fredrik Borg
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 ianspråk tas 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 | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

