



# HSB BRF SOLURET ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 716418-6897

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö

Org.nr: 716418-6897

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

h



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2019-01-01 - 2019-12-31

### 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
Hysesrätter	0	0
Lokaler	13	141
Parkeringar och garageplatser	99	0

Föreningens fastighet är byggd år 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

Byte av alla elmätare av Homesolutions  
Rengöring av värmeväxlare i Undercentralen av Waren  
Tvättning/målning av en del garagetak och entrétak av Södertörns plåt

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Bastum	Renovera till lägenhet
2020	Föreningslokal	Renovera till lägenhet och styrelserum
2020	Förrådskak/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

#### 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

Vi har öppnat upp ett gym i källaren på Kyndelgränd 7

Vi har satt över möjligheten för breddning av p-platser på stora parkeringen (motion 2019) Vi har varit i kontakt och pratat med Räddningstjänsten, Renhållningsföretagen och HSB mark.

Ingen av dessa vill eller rekommenderar att vi stänger av den övre delen av stora parkeringen på grund av att alla dessa använder denna del för att vända eller köra runt sina lastbilar just på denna yta.

Vi vill tacka alla som har deltagit i föreningens aktiviteter städdag, trivseldag och julmingel.

#### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-10. Vid stämman deltog 18 medlemmar varav 15 var röstberättigade.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö

---

### Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Louise Lundqvist, Simon Shao-Wei Chang och Fredrik Willart.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Simon Shao-Wei Chang, Louise Lundqvist, Sofia Jonsson och Barbro Eriksson. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

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

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Matz Leckremo.

### Valberedning

Valberedningen består av Ann 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 2019-05-13.

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 penningvävt 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 (145) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 5 (12) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö

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.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	935	935	935	935	936
Totala Intäkter kr/kvm	1 046	1 140	1 046	1 039	1 045
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	323	288	331	269	254
Belåning, kr/kvm	7 223	7 376	7 509	7 590	7 689
Räntekänslighet	8%	8%	8%	8%	8%
Drift och underhåll kr/kvm	576	686	542	536	517
Energikostnader kr/kvm	201	191	193	191	159

### 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. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) 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.

#### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

#### 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.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	8 792	8 842	8 800	8 733	8 784
Resultat efter finansiella poster	471	640	-77	517	231
Soliditet	22%	22%	21%	21%	20%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö

### 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		8 792 466
Rörelsekostnader	-	7 600 830
Finansiella poster	-	720 558
<b>Årets resultat</b>		<b>471 078</b>
Planerat underhåll	+	559 349
Avskrivningar	+	1 683 164
<b>Årets sparande</b>		<b>2 713 591</b>
<b>Årets sparande per kvm total vta</b>		<b>323</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 748 439	0	4 022 671	2 248 016	640 020
Reservering till fond 2019			704 000	-704 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-559 349	559 349	
Balanserad i ny räkning				640 020	-640 020
Årets resultat					471 078
Belopp vid årets slut	10 748 439	0	4 167 322	2 743 384	471 078

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	2 888 035
Årets resultat	471 078
Reservering till underhållsfond	-704 000
Ianspråktagande av underhållsfond	559 349
Summa till stämmans förfogande	<b>3 214 462</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>3 214 462</b>
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö**

		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	8 791 716	8 841 803
Övriga rörelseintäkter	Not 2	750	741 712
		<u>8 792 466</u>	<u>9 583 515</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-4 846 780	-5 770 839
Övriga externa kostnader	Not 4	-175 919	-139 190
Planerat underhåll		-559 349	0
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-321 828	-309 189
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 683 164	-1 778 753
Övriga rörelsekostnader	Not 6	-13 790	-94 320
Summa rörelsekostnader		<u>-7 600 830</u>	<u>-8 092 291</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 191 636</b>	<b>1 491 224</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	7 250	4 720
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-727 808	-855 925
Summa finansiella poster		<u>-720 558</u>	<u>-851 204</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>471 078</b>	<b>640 020</b>



**HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö**

<b>Balansräkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	75 343 971	76 993 695
Inventarier och maskiner	Not 10	234 086	281 317
Pågående nyanläggningar	Not 11	253 302	0
		<u>75 831 360</u>	<u>77 275 012</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>75 831 860</u>	<u>77 275 512</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		270	9 309
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 336 013	1 080 042
Placeringskonto HSB Stockholm		691 737	1 240 835
Övriga fordringar	Not 13	2 829	7 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	612 594	1 094 404
		<u>2 643 443</u>	<u>3 431 759</u>
Kortfristiga placeringar	Not 15	2 000 000	500 000
Kassa och bank	Not 16	125 282	125 377
Summa omsättningstillgångar		<u>4 768 726</u>	<u>4 057 137</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>80 600 585</u></b>	<b><u>81 332 648</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	10 748 439	10 748 439
Yttre underhållsfond	<u>4 167 322</u>	<u>4 022 671</u>
	14 915 761	14 771 110
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 743 384	2 248 016
Årets resultat	<u>471 078</u>	<u>640 020</u>
	3 214 462	2 888 035
Summa eget kapital	<u>18 130 223</u>	<u>17 659 145</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 <u>59 439 159</u>	<u>60 733 885</u>
	59 439 159	60 733 885
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 1 295 633	1 290 016
Leverantörsskulder	748 116	734 485
Övriga skulder	Not 19 73 318	108 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 <u>914 137</u>	<u>806 503</u>
	3 031 203	2 939 618
Summa skulder	62 470 362	63 673 503
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>80 600 585</u></b>	<b><u>81 332 648</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	471 078	640 020
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 683 164	1 778 753
Förlust vid utrangering	13 790	94 320
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 168 032</u>	<u>2 513 093</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	495 189	-593 893
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	85 968	-306 932
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 749 189</u>	<u>1 612 269</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-253 302	-314 944
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-253 302</u>	<u>-314 944</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 289 109	-1 118 181
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 289 109</u>	<u>-1 118 181</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 206 778</b>	<b>179 144</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 946 254</b>	<b>2 767 111</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 153 032</b>	<b>2 946 254</b>

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



## 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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### 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 5-20% 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 / fastighetskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetskatt 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 22 % 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.

**HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö**

<b>Noter</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	7 731 416	7 731 416
Årsavgifter el	406 984	441 678
Hyror	440 355	437 790
Bredband	169 500	169 500
Övriga intäkter	56 980	81 245
Bruttoomsättning	<u>8 805 235</u>	<u>8 861 629</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-12 885	-19 227
Hyresförluster	-634	-599
	<b>8 791 716</b>	<b>8 841 803</b>
<b>Not 2      Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	750	741 712
	<u>750</u>	<u>741 712</u>
<b>Not 3      Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	993 648	1 048 164
Reparationer	390 493	1 366 955
El	870 944	842 454
Uppvärmning	759 274	779 734
Vatten	469 419	424 782
Sophämtning	282 888	285 749
Fastighetsförsäkring	194 001	138 117
Kabel-TV och bredband	211 004	210 920
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	167 894	163 554
Förvaltningsarvoden	478 831	471 242
Övriga driftkostnader	28 384	39 167
	<u>4 846 780</u>	<u>5 770 839</u>
<b>Not 4      Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	0	44 160
Förbrukningsinventarier och varuinköp	37 535	6 986
Administrationskostnader	22 014	39 524
Extern revision	11 688	11 400
Konsultkostnader	67 563	0
Medlemsavgifter	37 120	37 120
	<u>175 919</u>	<u>139 190</u>
<b>Not 5      Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	227 495	230 000
Revisionsarvode	10 000	10 000
Övriga arvoden	9 300	3 600
Sociala avgifter	70 967	64 920
Övriga personalkostnader	4 066	669
	<u>321 828</u>	<u>309 189</u>
<b>Not 6      Övriga rörelsekostnader</b>		
Förlust vid avyttring av maskiner och inventarier	13 790	94 320
	<u>13 790</u>	<u>94 320</u>
<b>Not 7      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	683	387
Ränteintäkter HSB placeringskonto	902	1 064
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 892	2 094
Övriga ränteintäkter	772	1 176
	<u>7 250</u>	<u>4 720</u>
<b>Not 8      Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		



### HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	727 309	855 772
Övriga räntekostnader	499	153
	<u>727 808</u>	<u>855 925</u>

*na*

*LL*

**HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö**

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 9 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	91 207 001	90 883 026
Anskaffningsvärde mark	2 500 000	2 500 000
Årets investeringar	0	323 975
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>93 707 001</b>	<b>93 707 001</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-16 713 306	-14 985 894
Årets avskrivningar	-1 649 723	-1 727 412
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 363 030</b>	<b>-16 713 306</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>75 343 971</b>	<b>76 993 695</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	72 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 151 000	1 222 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	22 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	216 000	159 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>99 367 000</b>	<b>85 981 000</b>
<b>Not 10 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	660 208	867 058
Årets investeringar	0	-206 850
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>660 208</b>	<b>660 208</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-378 891	-440 080
Årets avskrivningar	-33 441	-51 341
Årets försäljning/utrangeringar	-13 790	112 530
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-426 122</b>	<b>-378 891</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>234 086</b>	<b>281 317</b>
<b>Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	9 031
Årets investeringar	253 302	-9 031
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>253 302</b>	<b>0</b>
<b>Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 13 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	1 708	1 708
Skattefordran	1 121	5 461
	<b>2 829</b>	<b>7 169</b>

na

**HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö****Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	611 047	564 123
Upplupna intäkter	1 547	530 281
	<b>612 594</b>	<b>1 094 404</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**Not 15 Kortfristiga placeringar**

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	500 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	1 000 000	0
	<b>2 000 000</b>	<b>500 000</b>

**Not 16 Kassa och bank**

Handkassa	282	77
Handelsbanken	123 019	123 319
Swedbank	1 981	1 981
	<b>125 282</b>	<b>125 377</b>

**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	9 580 675	48 533
SBAB	27759416	1,30%	2021-01-21	10 000 000	0
SBAB	27759424	0,93%	2022-12-06	8 766 957	36 780
SBAB	28209819	0,88%	2022-12-06	8 149 544	210 320
Stadshypotek	105828	1,40%	2020-09-01	5 868 900	1 000 000
Stadshypotek	319321	0,95%	2021-09-30	8 206 666	0
				<b>60 734 792</b>	<b>1 295 633</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 59 439 159

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 54 256 627

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 78 954 000 78 954 000

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld 1 295 633 1 290 016

**Not 19 Övriga skulder**

Depositioner	73 318	103 650
Övriga kortfristiga skulder	0	4 965
	<b>73 318</b>	<b>108 615</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	7 876	10 580
Förutbetalda hyror och avgifter	691 130	606 962
Övriga upplupna kostnader	215 131	188 961
	<b>914 137</b>	<b>806 503</b>

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

*m**LL*






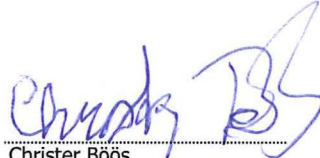
**HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö**

**Noter**

**2019-12-31    2018-12-31**

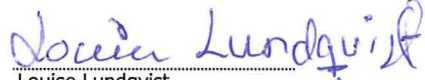
Stockholm, den 26/2-2020

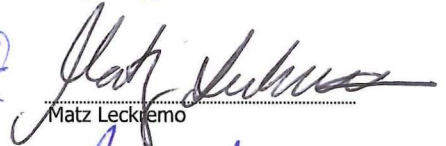
  
Barbro Eriksson

  
Christer Böös


  
Dragana Jorhem Subotic

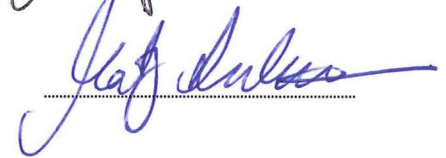
  
Fredrik Willart

  
Louise Lundqvist

  
Matz Leckermo

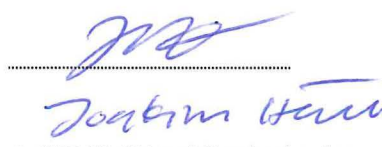
  
Simon Shao-Wei Chang

  
Sofia Jonsson

  
Matz Leckermo

Vår revisionsberättelse har 2020-03-06 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Gunilla Larsson

  
Joakim Hansson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

## 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 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.

#### 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.

## 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 år 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 betryggande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 6/3-2020



Joakim Häll

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

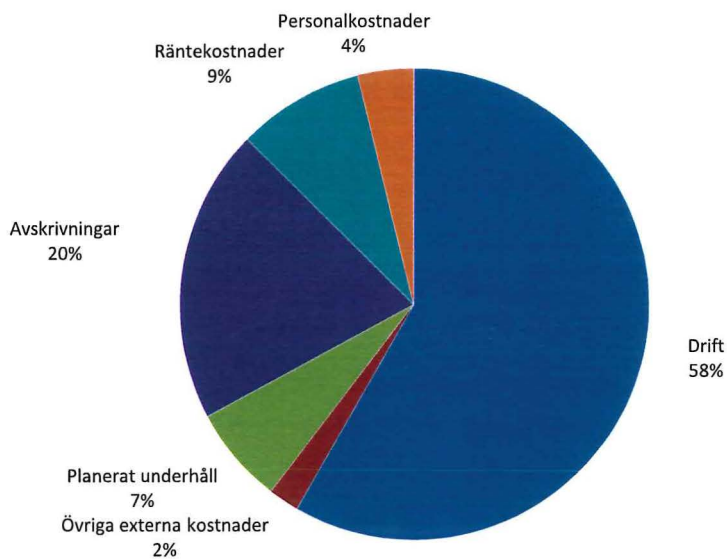


Gunilla Larsson

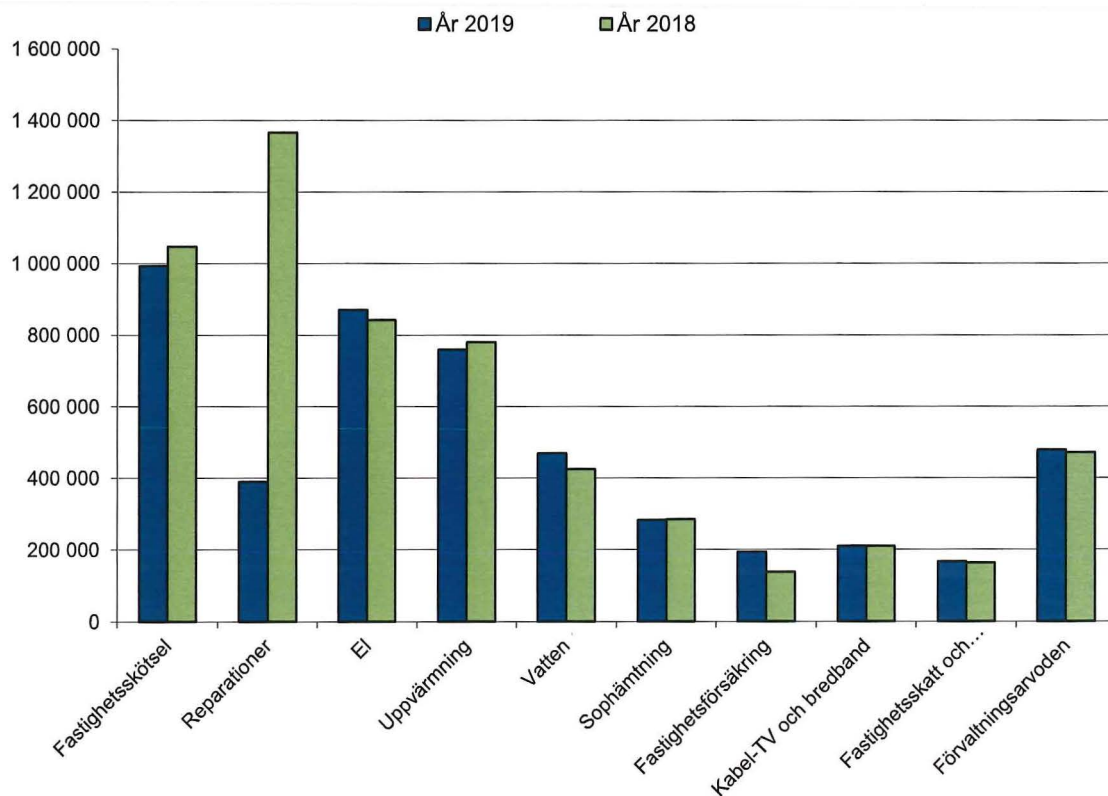
Av föreningen vald revisor

**HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö**

**Totala kostnader**



**Fördelning driftkostnader**






# Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort .....

Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



**HSB – där möjligheterna bor**