

# Brf Solstrålen

Årsredovisning 2021

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Solstrålen**  
769613-1593  
Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<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 2021.

### 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 2021-07-19 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	2023
Adam Vaskovic	Ledamot	2023
Anna Helgesson	Ledamot	2023
Peter Jönsson	Ledamot	2022
Erik Axell	Ledamot	2022

##### Styrelsesuppleanter

Henrik Nilsson	Suppleant	2022
Livia Vladu	Suppleant	2022

##### Ordinarie revisorer

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

##### Valberedning

Marie-Louise Mowitz	Sammanställande
Patrik Hansson	

#### 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 160 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt och 15 lägenheter, 5 lokaler, 1 förråd samt 162 garageplatser med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
	9	83	79	4
Total tomtarea:			6 418 kvm	
Total bostadsarea:			11 020 kvm	
- varav bostadsrättsarea:			10 136 kvm	
- varav hyresrättsarea:			884 kvm	
Total lokalarea:			804 kvm	
- varav BRF lokalarea:			386 kvm	

#### Lokalförteckning

	Yta	Kontraktslängd
Hyresgäst		
Coaching med mera-Malmö HB	85 kvm	2023-08-31
MJ Classic Pilates AB	136 kvm	2025-04-30
Animo Assistans AB	97 kvm	2023-01-31
Selma Hadi Mowazi	40 kvm	2024-12-13
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

Tele 2	Kabel-TV
Ownit	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex	Skadedjursbekämpning
MSW Servicebolag	Serviceavtal hissar
Safeteam	Serviceavtal dörrar
Nordomatic	Serviceavtal värme
Bengtssons Tvättmaskinservice	Serviceavtal tvättmaskiner
Brunata	Avläsning IMD, EI och varmvatten

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 534 986 kr och planerat underhåll för 643 537 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 1 262 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 107 kr per kvm.

### Tidigare utfört underhåll

	År
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 värmväxlare	2018
Nya cirkulationspumpar	2019/1st och 2014/3 st
Nytt expansionskärl	2016
Ny tvättutrustning och uppfräschning 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 15 juni 2021, samt extra föreningsstämma 5 maj 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Styrelsens ord

Året som gått har varit utan dess like med pandemirestriktioner och covid-19 vaccineringar.

Styrelsen tog beslut att minimera arbeten som inte var akuta i lägenheterna. Underhåll av fastigheten har däremot utförts, såsom målning av källargångar och vissa cykelrum. 8 stycken laddboxar monterades i garaget och dessa platser hyrdes ut direkt med ett tillägg på 150 kr/månad plus elkostnader per p-plats. Service på våra hissar har utförts enligt lag. Även vår tvättutrustning fick en välbehövlig service vilket kommer att ske 2 gånger om året tills vidare. Storstädning av våra tvättstugor utfördes av Bredablick Facility och de storstädade även vårt garage. Ett antal rörmetrar har bytts ut i våra källargångar för ett minimera översvämningar, det arbetet fortsätter 2022. Pergolan/uterummet på gården blev klart till sommaren 2021 och är mycket uppskattat. Våra solceller producerade över 30 % av vår totala elförbrukning. Styrelsen kalkylerade 25 %.

Nu väntar ett större underhåll under 2022 och det är montering av nya termoster och luftningsnipplar på att radiatorer/element i alla lägenheter, även i butiker och lokaler samt gemensamma utrymmen. Denna entreprenad kommer att utföras av Qsec och förhoppningsvis är det redan igång när ni får detta bokslut.

Vi har haft en tvist med Solnord, de som monterat solcellerna. Föreningen har inte betalat slutfakturan från 2020 på grund av att entreprenaden inte blev klar avtalad tid. Vi har helt enkelt bestridit slutfakturan. Nu i början av 2022 nådes en förlikning med Solnord vilket gör att föreningen betalat 54% av slutfakturan inkl. moms.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2021 har 24 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 32 överlåtelser).

Under 2021 har 2 upplåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 upplåtelser)

Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 6 st (antal andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 6 st)

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 198 medlemmar.

28 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

27 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 199 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>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Rörelsens intäkter	10 458	10 579	10 545	10 521
Resultat efter finansiella poster	353	1 709	1 231	-5 330
Förändring av underhållsfond	618	978	1 053	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 529	2 459	1 864	-3 653
Soliditet (%)	65	63	60	57
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	615	613	652	652
Årsavgift för lokal, kr / kvm	520	520	539	539
Driftskostnad, kr / kvm	446	408	430	379
Ränta, kr / kvm	60	71	69	67
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	107	105	100	150
Lån, kr / kvm	6 512	6 766	7 440	8 044
Snittränta (%)	0,93	1,04	0,93	0,83

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>153 507 263</b>	<b>2 030 999</b>	<b>-15 705 768</b>	<b>1 709 216</b>
Disposition enligt föreningsstämma			1 709 216	-1 709 216
Avsättning till underhållsfond		1 262 000	-1 262 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-643 537	643 537	
Årets upplåtelser	2 928 401			
Årets resultat				352 617
<b>Vid årets slut</b>	<b>156 435 664</b>	<b>2 649 462</b>	<b>-14 615 015</b>	<b>352 617</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-13 996 552
Årets resultat före fondförändring	352 617
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 262 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	643 537
Summa över/underskott	-14 262 398

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-14 262 398**

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	9 524 743	9 588 677
Övriga rörelseintäkter	3	933 556	989 825
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 458 299</b>	<b>10 578 502</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-6 450 754	-5 544 068
Övriga externa kostnader	7	-922 946	-538 590
Personalkostnader	8	-235 718	-239 941
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 793 518	-1 728 210
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 402 936</b>	<b>-8 050 809</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 055 363</b>	<b>2 527 693</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 003	17 410
Räntekostnader och liknande resultatposter		-713 749	-835 887
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-702 746</b>	<b>-818 477</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>352 617</b>	<b>1 709 216</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>352 617</b>	<b>1 709 216</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,17	208 727 499	210 404 337
Inventarier, maskiner och installationer	11	2 005 882	2 387 645
Summa materiella anläggningstillgångar		210 733 381	212 791 982
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		210 733 381	212 791 982
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 216	30 334
Övriga fordringar		12 850	39 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	522 600	300 811
Summa kortfristiga fordringar		538 666	370 434
<b>Kassa och bank</b>	13	13 136 934	10 799 460
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		13 675 600	11 169 894
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		224 408 981	223 961 876

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		156 435 664	153 507 263
Underhållsfond		2 649 462	2 030 999
Summa bundet eget kapital		159 085 126	155 538 262
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 615 015	-15 705 768
Årets resultat		352 617	1 709 216
Summa fritt eget kapital		-14 262 398	-13 996 552
<b>Summa eget kapital</b>		<b>144 822 728</b>	<b>141 541 710</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	39 000 000	42 000 000
Leverantörsskulder		559 687	1 122 283
Skatteskulder		40 120	104 198
Övriga skulder		536 514	97 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 449 932	1 095 961
Summa kortfristiga skulder		41 586 253	44 420 166
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>224 408 981</b>	<b>223 961 876</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 055 363	2 527 693
Avskrivningar	1 793 518	1 728 210
	<b>2 848 881</b>	<b>4 255 903</b>
Erhållen ränta	11 003	17 410
Erlagd ränta	-713 749	-835 887
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>2 146 135</b>	<b>3 437 426</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-168 231	-111 867
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	166 086	1 050 797
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 143 990</b>	<b>4 376 356</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	2 928 401	3 610 100
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	265 083	-1 995 043
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>3 193 484</b>	<b>1 615 057</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	39 000 000	42 000 000
Amortering av låneskulder	-42 000 000	-52 349 128
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 000 000</b>	<b>-10 349 128</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 337 474</b>	<b>-4 357 715</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>10 799 460</b>	<b>15 157 175</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>13 136 934</b>	<b>10 799 460</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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	6 211 909	6 158 238
Årsavgifter lokaler	200 832	194 811
Hyror bostäder	1 377 047	1 529 573
Hyror lokaler	360 479	347 473
Hyror p-platser/garage	1 360 076	1 344 982
Övriga objekt	14 400	13 600
<b>Summa</b>	<b>9 524 743</b>	<b>9 588 677</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kommunikation	191 200	194 263
Vatten och energi	25 000	25 000
Vatten	160 295	163 521
El	349 014	378 738
Debiterad fastighetsskatt	32 916	39 447
Överlåtelseavgifter	29 680	36 493
Andrahandsuthyrningsavgifter	37 504	36 580
Övriga intäkter	107 947	115 783
<b>Summa</b>	<b>933 556</b>	<b>989 825</b>

### Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Bostäder	47 427	26 152
Lokaler	22 850	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	63 788	16 124
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	11 534
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	42 650	51 332
Övrigt, gemensamma utrymmen	7 563	2 974
VA & sanitet, installationer	94 128	30 545
Värme, installationer	78 065	24 816
Ventilation, installationer	7 701	111 289
El, installationer	22 099	12 264
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 098	-
Hiss	57 725	35 264
Övriga installationer	-	25 723
Huskropp	-	12 902
Vattenskador	85 467	97 600
Brandskador	-	5 019
Klottersanering	953	-
Skadedjur	2 472	-
<b>Summa</b>	<b>534 986</b>	<b>463 539</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	7 176	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	8 020
Övrigt, gemensamma utrymmen	177 145	-
Värme, installationer	170 849	-
Ventilation, installationer	-	40 823
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	188 315
Hiss	-	22 438
Huskropp, tak	24 573	-
Markytor	263 794	-
<b>Summa</b>	<b>643 537</b>	<b>259 597</b>

## Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	481 325	476 075
Teknisk förvaltning	963 050	980 783
Besiktningkostnader	51 673	12 638
Bevakningskostnader	21 151	19 827
Snöröjning	13 104	6 185
Serviceavtal	225 224	174 250
Förbrukningsinventarier	25 899	-
Förbrukningsmaterial	62 003	54 394
Övriga utgifter för köpta tjänster	16 701	49 314
El	477 892	371 488
Uppvärmning	1 367 511	1 172 850
Vatten och avlopp	418 535	425 986
Avfallshantering	287 772	225 338
Försäkringar	138 074	142 653
Systematiskt brandskyddsarbete	96 902	23 304
Samfälligheter	375 357	397 224
Hyressättningsavgift	2 627	2 610
Kabel-TV	64 834	100 597
Bredband	169 989	175 045
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	12 608	10 372
<b>Summa</b>	<b>5 272 231</b>	<b>4 820 932</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	6 025	-
Kontorsmateriel och trycksaker	9 272	993
Tele och post	15 898	15 269
Förvaltningskostnader	373 140	376 076
Revision	8 723	24 678
Jurist- och advokatkostnader	363 171	100 223
Bankkostnader	4 827	7 446
IT-tjänster	1 496	1 337
Övriga externa tjänster	137 636	7 228
Övriga externa kostnader	2 757	5 341
<b>Summa</b>	<b>922 946</b>	<b>538 590</b>

## Not 8 Personalkostnader

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

### **Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	190 402	190 302
Utbildning	-	2 437
<b>Summa</b>	<b>190 402</b>	<b>192 739</b>
Sociala avgifter	45 316	47 202
<b>Summa</b>	<b>235 718</b>	<b>239 941</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	1 676 838	1 676 838
Inventarier, maskiner och installationer	116 680	51 372
<b>Summa</b>	<b>1 793 518</b>	<b>1 728 210</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<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	-17 406 110	-15 729 272
	-17 406 110	-15 729 272
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 676 838	-1 676 838
	-1 676 838	-1 676 838
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-19 082 948</b>	<b>-17 406 110</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>208 727 499</b>	<b>210 404 337</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	144 948 568	146 625 406
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

	2021-12-31	2020-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	2 462 168	467 125
	<u>2 462 168</u>	<u>467 125</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer*	-265 083	1 995 043
	<u>-265 083</u>	<u>1 995 043</u>
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>2 197 085</b>	<b>2 462 168</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-74 523	-23 151
	<u>-74 523</u>	<u>-23 151</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-116 680	-51 372
	<u>-116 680</u>	<u>-51 372</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-191 203</b>	<b>-74 523</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>2 005 882</b>	<b>2 387 645</b>

\*Avser ersättning i tvist avseende installation av solceller

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna hyresintäkter	255 998	-
Förutbetalda kostnader	266 602	300 811
<b>Summa</b>	<b>522 600</b>	<b>300 811</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	9 973 290	7 645 279
Placeringskonto SBAB	3 163 644	3 154 181
<b>Summa</b>	<b>13 136 934</b>	<b>10 799 460</b>

## Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	39 000 000	42 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	38 000 000	38 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>77 000 000</b>	<b>80 000 000</b>

## Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	77 000 000	80 000 000
<b>Summa</b>	<b>77 000 000</b>	<b>80 000 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,64 %	Löst	42 000 000	-	-42 000 000	-
SEB	0,25 %	2022-06-28	-	12 000 000	-	12 000 000
SEB	0,36 %	2024-06-28	-	27 000 000	-	27 000 000
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>80 000 000</b>	<b>39 000 000</b>	<b>-42 000 000</b>	<b>77 000 000</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

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	4 791	4 327
Förutbetalda intäkter	943 644	652 919
Upplupna revisionsarvoden	17 000	25 000
Upplupna driftskostnader	484 497	413 715
<b>Summa</b>	<b>1 449 932</b>	<b>1 095 961</b>

## Not 17 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<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, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Bo Måbrink  
Styrelseordförande

Adam Vaskovic

Anna Helgesson

Peter Jönsson

Erik Axell

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift  
KPMG AB

Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor

**Solstrålen ÅR 2021**







Antal sidor: 19  
Verifikationsdatum: Maj 04 2022 08:17AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 62713894EBC4A  
MAJ 04 2022 08:17AM

## Registrerade händelser

Maj 03 2022 04:18PM	Oskar Ståhl skickade dokumentet till deltagarna
Maj 03 2022 04:20PM	Bo Måbrink granskade dokumentet:
Maj 03 2022 05:52PM	 BO MÅBRINK signerade dokumentet
Maj 03 2022 09:14PM	Erik Axell granskade dokumentet:
Maj 03 2022 09:23PM	 Erik Robert Evald Axell signerade dokumentet
Maj 03 2022 08:52PM	Peter Jönsson granskade dokumentet:
Maj 03 2022 08:53PM	 Dan Peter Jönsson signerade dokumentet
Maj 03 2022 04:20PM	Anna Helgesson granskade dokumentet:
Maj 03 2022 04:25PM	 ANNA HELGESSON signerade dokumentet
Maj 03 2022 04:48PM	Adam Vaskovic granskade dokumentet:
Maj 03 2022 07:55PM	 Adam Vaskovic signerade dokumentet
Maj 04 2022 08:14AM	Andrea Åkesson granskade dokumentet:
Maj 04 2022 08:17AM	 ANDRÉA ÅKESSON signerade dokumentet
Maj 04 2022 08:17AM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 62713894ebc4a har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.



# 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 2021.

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 2021 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.

### 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 2021 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 fortlöpa 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 revisionsd 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 revisionsd 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 2022-05-04

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 8FD2961B2A6B49A78FCD62EB9696768E  
 Subject: Please DocuSign: Utkast RB Brf Solstrålen 2021 .pdf  
 Source Envelope:  
 Document Pages: 2 Signatures: 1  
 Certificate Pages: 2 Initials: 0  
 AutoNav: Enabled  
 Envelopeld Stamping: Enabled  
 Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:  
 Andréa Åkesson  
 PO Box 50768  
 Malmö, SE -202 71

**Record Tracking**

Status: Original  
 5/4/2022 8:13:40 AM

Holder: Andréa Åkesson

Location: DocuSign

**Signer Events**

Andréa Åkesson  
 Auktoriserad revisor  
 KPMG AB

**Signature**

DocuSigned by:  
*Andréa Åkesson*  
 E747B1670E764CB...

Signature Adoption: Pre-selected Style

**Timestamp**

Sent: 5/4/2022 8:14:05 AM  
 Viewed: 5/4/2022 8:18:37 AM  
 Signed: 5/4/2022 8:18:47 AM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01  
 Workflow Name: DocuSign ID Verification  
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
 Identification Method: Electronic ID  
 Type of Electronic ID: SE\_BANKID  
 Transaction Unique ID: cdccc1a4-84f9-52b5-9c40-c7ec9188c136  
 Country of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 5/4/2022 8:18:27 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

**In Person Signer Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Editor Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Agent Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Intermediary Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Certified Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Carbon Copy Events**

**Status**

**Timestamp**

**Witness Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Notary Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Envelope Summary Events**

**Status**

**Timestamps**

Envelope Sent Hashed/Encrypted  
 Certified Delivered Security Checked  
 Signing Complete Security Checked

5/4/2022 8:14:05 AM  
 5/4/2022 8:18:37 AM  
 5/4/2022 8:18:47 AM



**Envelope Summary Events**

Completed

**Status**

Security Checked

**Timestamps**

5/4/2022 8:18:47 AM

**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**

## 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 intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker 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 intäker**

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 intäker 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 intäker.

### **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.

# **BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

