

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Solbacken i Glömsta

769631-1278

Räkenskapsåret

2021



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solbacken i Glömsta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-11-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-07-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-21. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastighet

Bostadsrättsföreningen förvärvade 2015 JGT Fastighet AB och likviderade sedan bolaget 2017-10-30. Bolagets enda tillgångar var fastigheterna Huddinge Rävlyan 3, 4, 5 och 6 samt Huddinge Rävskinnets 3, 4 och 5. Byggår är 2017 och taxeringsvärdet är 49 600 000 kronor, varav byggnadsvärdet är 31 832 000 kronor. Tillhörande mark ägs av föreningen.

Byggnader och bostäder

Byggnationen består av sju parhus och sju s.k. Attefallshus. Föreningens 21 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt. Total tomtareal uppgår till 7 567 kvm och total boyta till 2 317 kvm. Boytan är fördelad enligt följande:

14 lägenheter om 155 kvm (4 lägenheter har övrig area om 50 kvm)
7 lägenheter om 21 kvm (samtliga lägenheter har övrig area om 12 kvm)

Till lägenheterna om 155 kvm hör en förrådsbod om ca 6 kvm samt två parkeringsplatser med elstolpe. Till lägenheterna om 21 kvm hör ett invändigt förråd om ca 3 kvm samt ett exteriört förrådsskåp om ca 1,5 kvm. Dessutom finns en parkeringsplats med elstolpe.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Gjensidige Forsikring ASA.

Förvaltning

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie stämma hölls 2021-06-29.

Styrelsens sammansättning efter konstituering blev enligt följande:

Miriam Andersson	Ordförande
Jessica Waage Deal	Ledamot
Sofia Lögdahl	Ledamot
Viktor Ullman Fjeld	Ledamot
Christian Gorgis	Ledamot
Blend Saleh	Suppleant

Till revisor valdes: Adnin Ali, BoRevision

Till valberedning utsågs: Kristine Nordström och Pernilla Liljeros.

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda möten.

Föreningen har under året arrangerat två gemensamma fixardagar där vi tillsammans har arbetat med att göra det fint på föreningens gemensamma mark. Vi inhandlade även bigbags så vi kunde forsla bort trädgårdsavfallet. Efteråt bjöds det på lättare förtäring utomhus.

Årsstämma arrangerades även detta år digitalt för att följa restriktionerna pga Covid - 19

Under november anlidade föreningen en arborist för att utföra trädvård på de träd som föreningen har rådighet över.

Föreningens likviditet är fortsatt god och styrelsen har för avsikt att göra en större amortering när nästa lån förfaller, vilket sker i slutet av 2022.

Medlemsinformation

Fyra lägenheter har under året överlåtits.

Två medlemmar har lämnat föreningen och tre medlemmar har tillkommit.

Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 37 och vid årets slut till 38 personer.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	895	907	905	895	645 914
Resultat efter finansiella poster	-487	-471	-491	-408	-163 024
Soliditet (%)	78,8	78,9	78,6	78,5	78,7
Årsavgift kr/kvm boyta	386	386	386	386	279
Belåning kr/kvm boyta	10 050	10 108	10 255	10 306	10 358

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.



Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	86 743 000	2 720 000	278 040	-1 343 162	-471 070	87 926 808
Reservering Fond för yttre underhåll			92 680	-92 680		0
Disposition av föregående års resultat:				-471 070	471 070	0
Årets resultat					-486 847	-486 847
Belopp vid årets utgång	86 743 000	2 720 000	370 720	-1 906 912	-486 847	87 439 961

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 906 912
årets förlust	-486 847
Totalt	-2 393 759

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	148 800
i ny räkning överföres	-2 542 559
Totalt	-2 393 759

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



Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	894 828	907 360
Övriga rörelseintäkter		14 957	33 437
Summa rörelseintäkter		909 785	940 797
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-179 277	-161 712
Övriga externa kostnader	4	-137 492	-149 357
Personalkostnader	5	-62 161	-62 161
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-728 155	-728 155
Summa rörelsekostnader		-1 107 085	-1 101 385
Rörelseresultat		-197 300	-160 588
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 770	1 103
Räntekostnader och liknande resultatposter		-295 317	-311 585
Summa finansiella poster		-289 547	-310 482
Resultat efter finansiella poster		-486 847	-471 070
Årets resultat		-486 847	-471 070

e

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 10	109 956 723	110 684 878
Summa materiella anläggningstillgångar		109 956 723	110 684 878
Summa anläggningstillgångar		109 956 723	110 684 878
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 167	6 751
Övriga fordringar		38	38
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 850	7 331
Summa kortfristiga fordringar		35 055	14 120
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		985 760	848 299
Summa kassa och bank		985 760	848 299
Summa omsättningstillgångar		1 020 815	862 419
SUMMA TILLGÅNGAR		110 977 538	111 547 297

Q

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 743 000	86 743 000
Upplåtelseavgifter		2 720 000	2 720 000
Fond för yttre underhåll		370 720	278 040
Summa bundet eget kapital		89 833 720	89 741 040
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 906 912	-1 343 162
Årets resultat		-486 847	-471 070
Summa fritt eget kapital		-2 393 759	-1 814 232
Summa eget kapital		87 439 961	87 926 808
Långfristiga skulder	7, 8		
Övriga skulder till kreditinstitut		17 465 000	17 540 000
Summa långfristiga skulder		17 465 000	17 540 000
Kortfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 820 000	5 880 000
Leverantörsskulder		79 339	2 500
Övriga skulder		0	29 051
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	173 238	168 938
Summa kortfristiga skulder		6 072 577	6 080 489
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 977 538	111 547 297

e

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Till fond för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning göras enligt planen. Reservering till Fond för yttre underhåll har gjorts med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Månadsavgifter	894 828	894 828
Överlåtelseavgifter	0	5 910
Pantsättningsavgifter	0	6 622
Öresutjämning	0	-1
Summa nettoomsättning	894 828	907 359

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Vatten & Avlopp	-43 721	-40 847
Sophämtning	-45 051	-33 134
Reparation & underhåll lokaler	-19 470	-18 509
Fastighetsskötsel	-7 414	0
Trädgård	-29 765	-16 211
Snöröjning	-24 224	-9 710
Övriga fastighetskostnader	-2 046	-40 869
Reparation och underhåll bostäder	-7 586	-2 432
Summa driftskostnader	-179 277	-161 712

e

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Övr förbrukningsinventarier	-15 652	0
Postbefordran	-620	-605
Fastighetsförsäkring	-44 888	-42 951
Självrisk	0	-13 290
Revisionsarvoden	-20 000	-20 000
Övriga förvaltningskostnader	-13 335	-3 825
Redovisningstjänster	-34 375	-35 000
IT-tjänster	-746	-5 224
Konsultarvoden	-2 500	0
Bankkostnader	-3 866	-3 355
Advokat- & rättegångskostn.	0	-25 107
Övriga rörelsekostnader	-1 510	0
Summa övriga externa kostnader	-137 492	-149 357

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden	-47 300	-47 300
Sociala avgifter	-14 861	-14 861
Summa personalkostnader	-62 161	-62 161

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	113 360 525	113 360 525
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 360 525	113 360 525
Ingående avskrivningar	-2 675 647	-1 947 492
Årets avskrivningar	-728 155	-728 155
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 403 802	-2 675 647
Utgående redovisat värde	109 956 723	110 684 878
Taxeringsvärden byggnader	31 832 000	25 081 000
Taxeringsvärden mark	17 768 000	16 223 000
Summa taxeringsvärden	49 600 000	41 304 000
Bokfört värde byggnader	69 411 703	70 139 858
Bokfört värde mark	40 545 020	40 545 020
Summa byggnader och mark	109 956 723	110 684 878

Ⓢ

Not 7 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Lån Nordea, 3978 88 00343, 1,7%, 2022-09-14	5 760 000	5 820 000
Lån Nordea, 3978 88 00335, 1,4%, 2021-09-15	0	5 820 000
Lån Nordea, 3978 89 26398, 1,05% 2023-08-16	6 000 000	6 000 000
Lån Nordea, 3979 82 37595, 1,05 %, 2024-09-18	5 780 000	5 780 000
Lån Nordea, 3975 82 24255, 0,95 %, 2024-09-18	5 745 000	0
Summa långfristiga skulder	23 285 000	23 420 000

Kortfristig del av skulden uppgår till 5 820 000 kronor.
Skulden beräknas om 5 år uppgå till 22 685 000 kronor.

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 820 000	5 880 000
Summa kortfristiga skulder	5 820 000	5 880 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 582	13 107
Upplupna styrelsearvoden	47 300	0
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Beräkn upplupna lagst soc avg	14 861	0
Upplupna räntekostnader	5 926	61 262
Förutbetalda avgifter	74 569	74 569
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	173 238	168 938

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	35 000 000	35 000 000
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	35 000 000	35 000 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 2,5% från och med maj 2022. Anledningen till höjningen är att täcka framtida underhållskostnader för föreningens fastigheter.

e

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Huddinge 2022-05 - 09



Miriam Andersson
Ordförande



Sofia Lögdahl

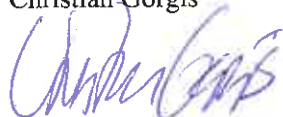


Jessica Waage Deal



Viktor Ullman Fjeld

Christian Gorgis



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2022- 5 - 11



Adnin Ali
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Solbacken i Glömsta, org.nr. 769631-1278

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solbacken i Glömsta för räkenskapsåret 2021.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solbacken i Glömsta för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11/5 2022



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor