



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Solglimten



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Solglimten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-03-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-08-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Vallentuna.

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

Styrelsen

Emma Franzén	Ordförande
Cecilia Jerring	Ledamot
Elve Marmtoft	Ledamot
Fredrik Sundman	Ledamot

Peter Jansson	Suppleant
Astrid Birgitta Rehnberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Marie Nordlander	Ordinarie Extern	Parameter Revision AB
------------------	------------------	-----------------------

Valberedning

Lilian Auer	
Anders Rehnberg	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bällsta 2:888	1997	Vallentuna

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

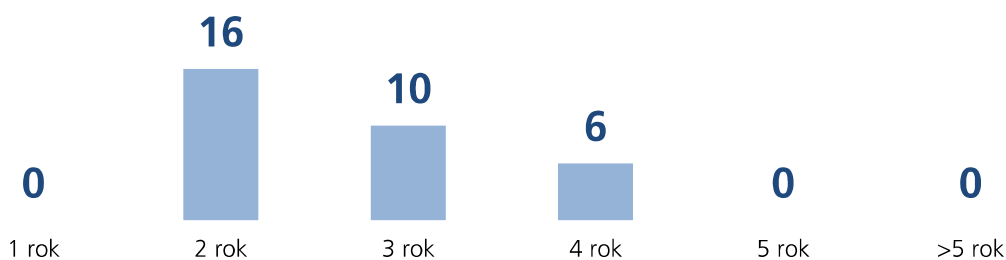
Fastigheten bebyggdes 1996 och består av 5 flerbostadshus.
Värdeåret är 1997.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 180 m², varav 2 180 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av plåttak	2021	
Rengöring av fläktar	2021	
OVK	2021	
Renovering av 7 balkongräcken	2021	Fler balkongräcken byttes under året än planerat på grund av dåligt skick.
Reparation av värmesystem	2021	akuta åtgärder
Renovering av två entrétrappor	2021	
Byte av utomhusbelysning ovanför entréer och vid föreningsförråd	2021	
Renovering av balkongräcken 1	2020	Fas 1 kompletterande arbeten
Stamspolning	2020	
Byte av belysning	2019	gemensamma utrymmen
Renovering av balkongräcken	2019	akuta arbeten
Reparation av värmesystem	2019	akuta arbeten
Besprutning av yttertak	2018	mot tillväxt
Byte av dörrstängare	2018	samtliga ytterdörrar
Fasadmålning m.m.	2018	
Rengöring av takrännor	2018	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Uppdatering av värmesystem	2022	Påbörjas 2022
Byte av fönsterventiler och rengöring av kanaler	2022	
Byte av ytterbelysning ovanför carports	2022	
Byte av låssystem	2023	Gemensamma utrymnen, genomförs tidigast 2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	Mats Lindbergs fastighetsförvaltning
Försäkring	IF
Eldistribution	Skellefteå Kraft
Fjärrvärme	E.on
Vatten och avlopp	Roslagsvatten
Tv och bredband	Tele2
Sophämtning	Ragnsells
Snöröjning	Claes Johansson Mark & Anl AB
Eldistribution	Ellevio

Föreningens ekonomi

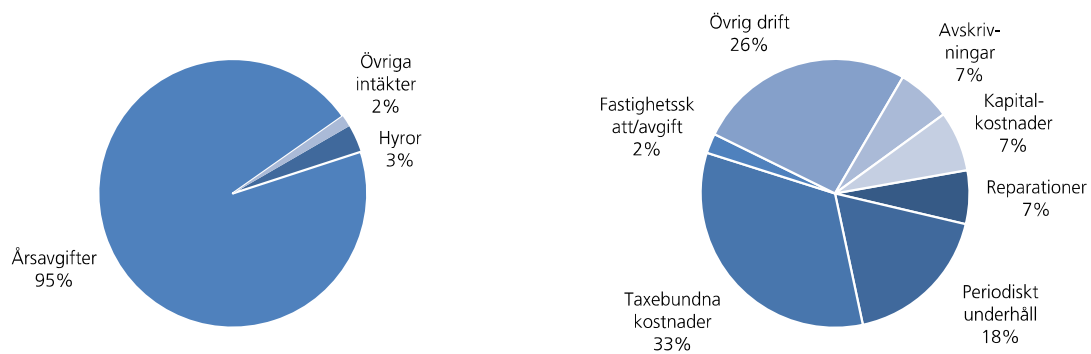
Styrelsen ser ett behov av att höja årsavgifterna med en viss procentandel kommande år på grund av bl.a. ökade el- och energikostnader.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 798 227	1 745 328
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 898 055	1 874 415
Finansiella intäkter	409	11
Minskning kortfristiga fordringar	0	1
Ökning av kortfristiga skulder	15 411	0
	1 913 875	1 874 427
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 661 231	1 459 473
Finansiella kostnader	140 584	170 197
Minskning av långfristiga skulder	182 500	112 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	79 358
	1 984 315	1 821 528
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 727 787	1 798 227
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-70 440	52 899

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har sammanlagt 7 balkongräcken bytts ut. Utebelysning ovanför entréer, vid föreningsförråd och återvinningshus samt på carportsgavlar har bytts ut. Därtill har två entrétrappor reparerats och en plantering anlagts vid en av föreningens infarter. Trädgårdstjänster har även köpts in för vår- och höstbeskärning av buskar och träd i föreningen. Styrelsen har påbörjat arbetet med inhämtande av offerter för översyn och åtgärder i värmesystemet. OVK har genomförts och två laddstationer med sammanlagt 4 uttag har installerats. Slutligen har styrelsen flyttat pengar från transaktionskonto till sparkonto/räntekonto för att få ränta på föreningens pengar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	830	830	830	902
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 219	8 303	8 354	8 414
Elkostnad/m ² totalyta	23	20	25	22
Värmekostnad/m ² totalyta	169	158	153	149
Vattenkostnad/m ² totalyta	53	51	48	49
Kapitalkostnader/m ² totalyta	64	78	100	105
Soliditet (%)	30	30	30	29
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-31	117	61	-1 137
Nettoomsättning (tkr)	1 877	1 874	1 877	2 036

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 180 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	6 490 200	0	0	6 490 200
Fond för yttre underhåll	976 147	415 750	-134 636	695 033
S:a bundet eget kapital	7 466 347	415 750	-134 636	7 185 233
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	429 728	-415 750	252 092	593 386
Årets resultat	-30 651	-30 651	-117 456	117 456
S:a fritt eget kapital	399 077	-446 401	134 636	710 842
S:a eget kapital	7 865 424	-30 651	0	7 896 075

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-30 651
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	845 478
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-415 750
summa balanserat resultat	399 077

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

347 496
746 573

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2021	2020
Nettoomsättning	Not 2	1 876 592	1 874 415
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 463	0
Summa rörelseintäkter		1 898 055	1 874 415

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 505 428	-1 294 758
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 040	-114 164
Personalkostnader	Not 6	-49 764	-50 551
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-127 300	-127 300
Summa rörelsekostnader		-1 788 531	-1 586 773

RÖRELSERESULTAT

109 524 **287 642**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		409	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 584	-170 197
Summa finansiella poster		-140 175	-170 186

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-30 651 **117 456**

ÅRETS RESULTAT

-30 651 **117 456**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	24 294 039	24 421 339
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 294 039	24 421 339
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 294 039	24 421 339
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 727 912	1 798 352
Summa kortfristiga fordringar		1 727 912	1 798 352
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 727 912	1 798 352
SUMMA TILLGÅNGAR		26 021 951	26 219 691

Balansräkning

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 490 200	6 490 200
Fond för yttre underhåll	Not 11	976 147	695 033
Summa bundet eget kapital		7 466 347	7 185 233
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		429 728	593 386
Årets resultat		-30 651	117 456
Summa ansamlad förlust		399 077	710 842
SUMMA EGET KAPITAL		7 865 424	7 896 075
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 072 500	8 644 591
Summa långfristiga skulder		9 072 500	8 644 591
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 844 591	9 455 000
Leverantörsskulder		70 444	73 878
Skatteskulder		2 644	1 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	166 348	148 463
Summa kortfristiga skulder		9 084 027	9 679 025
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 021 951	26 219 691

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	200 år	200 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 808 719	1 808 719
Hyror parkering	63 140	61 000
Avgift andrahandsuthyrning	4 760	4 730
Öresutjämning	-27	-34
	1 876 592	1 874 415

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga erhållna bidrag	21 463	0
	21 463	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	29 157	29 254
	Fastighetskötsel beställning	0	255
	Fastighetskötsel gård entreprenad	16 756	0
	Fastighetskötsel gård beställning	27 350	72 141
	Snöröjning/sandning	42 500	42 500
	Städning entreprenad	68 500	68 402
	OVK Obl. Ventilationskontroll	33 000	0
	Gemensamma utrymmen	3 925	6 277
	Sophantering	2 781	0
	Gård	3 202	2 729
	Förbrukningsmateriel	2 782	848
		229 952	222 406
	Reparationer		
	Entré/trapphus	15 000	0
	Lås	379	4 955
	Värmeanläggning/undercentral	59 743	129 220
	Ventilation	0	3 149
	Elinstallationer	0	2 364
	Tak	46 375	0
	Balkonger/altaner	0	6 875
	Mark/gård/utemiljö	1 875	0
		123 372	146 563
	Periodiskt underhåll		
	VVS	5 000	25 036
	Elinstallationer	82 270	0
	Balkonger/altaner	191 800	109 600
	Mark/gård/utemiljö	25 500	0
	Garage/parkering	42 926	0
		347 496	134 636
	Taxebundna kostnader		
	El	49 451	42 595
	Värme	368 162	344 884
	Vatten	115 035	110 976
	Sophämtning/renhållning	96 844	132 408
	Grovsopor	10 055	0
		639 547	630 863
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	67 156	64 222
	Kabel-TV	51 217	50 340
		118 373	114 562
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	46 688	45 728
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 505 428	1 294 758

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	313	306
	Juridiska åtgärder	9 875	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 625	19 750
	Föreningskostnader	0	17 626
	Fritids- och trivselkostnader	1 608	190
	Studieverksamhet	1 250	1 238
	Förvaltningsarvode	57 896	56 644
	Administration	5 928	13 370
	Konsultarvode	4 455	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 090	5 040
		106 040	114 164
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 000	40 000
	Sociala kostnader	9 764	10 551
		49 764	50 551
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	127 300	127 300
		127 300	127 300
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 098 066	29 098 066
	Utgående anskaffningsvärde	29 098 066	29 098 066
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 676 727	-4 549 427
	Årets avskrivningar enligt plan	-127 300	-127 300
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 804 027	-4 676 727
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 294 039	24 421 339
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 560 000	2 560 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 200 000	24 200 000
	Taxeringsvärde mark	10 200 000	10 200 000
		34 400 000	34 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	34 400 000	34 400 000
		34 400 000	34 400 000

Not 9	INVENTARIER		2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		20 800	20 800
	Nyanskaffningar		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående anskaffningsvärde		20 800	20 800
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början		-20 800	-20 800
	Årets avskrivningar enligt plan		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-20 800	-20 800
	Redovisat restvärde vid årets slut		0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR		2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto		125	125
	Klientmedel hos SBC		677 377	1 798 227
	Räntekonto hos SBC		1 050 409	0
			1 727 912	1 798 352

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början		695 033	539 257
	Reservering enligt stadgar		415 750	415 750
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-134 636	-259 974
	Vid årets slut		976 147	695 033

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2021-12-31	2020-12-31	Villkors- ändringsdag
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
	Handelsbanken	0,630 %	9 272 500	9 385 000	2025-01-30
	Handelsbanken	0,910 %	8 644 591	8 714 591	2022-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		17 917 091	18 099 591	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 844 591	-9 455 000	
			9 072 500	8 644 591	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 530 000	21 530 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	10 000	10 000
	Sociala avgifter	3 142	3 142
	Ränta	9 736	15 329
	Avgifter och hyror	143 470	119 992
		166 348	148 463

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2022 planerar föreningen att byta ut utomhusbelysning ovanför carports, byta ut fönsterventiler i samtliga lägenheter samt påbörja åtgärder i värmesystemet inför vintersäsong 2022/2023.

Styrelsens underskrifter

Vallentuna den / 2022

Emma Franzén
Ordförande

Cecilia Jerring
Ledamot

Elve Marmtoft
Ledamot

Fredrik Sundman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Parameter Revision AB
Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Solglimten
Org.nr. 769602-0853

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solglimten 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 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

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. Risker 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.

Parameter

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 Brf Solglimten för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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 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.

Revisorers 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, se datum för digital signatur.

Parameter Revision AB

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor

Parameter

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 808 000	1 808 719	1 808 000
Hyror parkering	65 000	63 140	60 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 760	0
Öresutjämning	0	-27	0
Övriga erhållna bidrag	0	21 463	0
	1 873 000	1 898 055	1 868 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-31 000	-29 157	-31 000
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	0	-4 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-16 756	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-50 000	-27 350	-65 000
Snöröjning/sandning	-45 000	-42 500	-45 000
Städning entreprenad	-55 000	-68 500	-72 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-33 000	-45 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	-3 925	-1 000
Sopphantering	0	-2 781	0
Gård	-3 000	-3 202	-2 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-2 782	-3 000
	-195 000	-229 952	-268 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-120 000
Entré/trapphus	0	-15 000	0
Lås	0	-379	0
Värmeanläggning/undercentral	-250 000	-59 743	0
Ventilation	-40 000	0	0
Tak	0	-46 375	0
Mark/gård/utemiljö	0	-1 875	0
	-290 000	-123 372	-120 000
Periodiskt underhåll			
VVS	-250 000	-5 000	0
Elinstallationer	0	-82 270	0
Balkonger/altaner	0	-191 800	0
Mark/gård/utemiljö	0	-25 500	0
Garage/parkering	0	-42 926	0
	-250 000	-347 496	0
Taxebundna kostnader			
El	-45 000	-49 451	-58 000
Värme	-359 000	-368 162	-348 000
Vatten	-111 000	-115 035	-106 000
Sophämtning/renhållning	-85 000	-96 844	-73 000
Grovsopor	-13 000	-10 055	-13 000
	-613 000	-639 547	-598 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-67 000	-67 156	-64 000
Kabel-TV	-53 000	-51 217	-52 000
	-120 000	-118 373	-116 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-45 000	-46 688	-45 000
	-45 000	-46 688	-45 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-313	0
Juridiska åtgärder	0	-9 875	0
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-19 625	-21 000
Föreningskostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 608	-2 000
Studieverksamhet	-2 000	-1 250	0
Förvaltningsarvode	-60 000	-57 896	-59 000
Administration	-8 000	-5 928	-3 000
Konsultarvode	0	-4 455	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 090	-6 000
	-99 000	-106 040	-92 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-40 000	-40 000	-33 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-9 764	-10 000
	-50 000	-49 764	-43 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-128 000	-127 300	-131 663
Installationer	-8 000	0	0
	-136 000	-127 300	-131 663
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 798 000	-1 788 531	-1 413 663
RÖRELSERESULTAT	75 000	109 524	454 337
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	409	0
Låneräntor	-240 000	-140 584	-239 000
	-240 000	-140 175	-239 000
RESULTAT	-165 000	-30 651	215 337

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se