



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 bostadsrättsföreningen. 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.

Utän 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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Solventilen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 2003-07-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i NACKA.

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

Föreningen är medlem i Järla Sjö Samfällighetsförening som förvaltar områdets vägar, vatten, avlopp, belysning, grönområden, bad, garage, parkering och återvinning. Samfälligheten består av tre gemensamhetsanläggningar där Solventilens andelstal är 3,61% för GA55, 4,42% för GA56 samt 4,76% för GA85.

Styrelsen

Lars Staffan Ellert Rehnström	Ordförande
Madelene Jansdotter Krantz	Ledamot
Cecilia Camilla Kvamme	Ledamot
Rolf Daniel Jonsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision
-----------	------------------	------------

Valberedning

Ivan Radovic

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NACKA SICKLAÖN 145:11	2005-04-25	NACKA

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

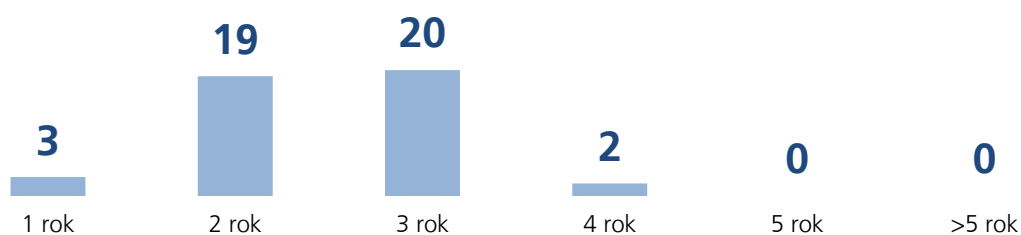
Värdeåret är 2006.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 178 m², varav 3 178 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Förråd, 2 stycken

Kommentar

Hys ut till boende

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Obligatorisk ventilationskontroll	2019
Stamspolning	2019
Energideklaration	2018
Trädäck markplan	2016
Målning dörrar och golv trapphus	2016
Planerat underhåll	År
Värmesystem	2021
Olja trädäck	2021
Yttertak	2021
Fönster & fönsterdörrar	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Com Hem
Bredband	Ownit
Värme	Fortum
Elnät	Nacka Energi
Elförbrukning	Målar Energi
Sophämtning	Nacka kommun
Hisservice	Nacka Hisservice
Hissbesiktning	Inspecta
Fastighetsskötsel	Jidek
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Städning/entrémattor	Rentix Städ
Vatten	Nacka kommun via samfälligheten
Snöröjning	Jidek
Bank	Nordea
Nödtelefon hiss	Telia
Fastighetsjour	Securitas Jourmontör
Försäkringar	Moderna försäkringar
Kreditupplysning	Ratsit
Styrelserådgivning	Bostadsrätterna
Domänregistrering	Loopia
Revisor	BoRevision
Trädgårdsskötsel	Stockholm Park & Trädgård

Föreningens ekonomi

Vi har skrivit om lån under 2021 samt amorterat a 500.000 kr.

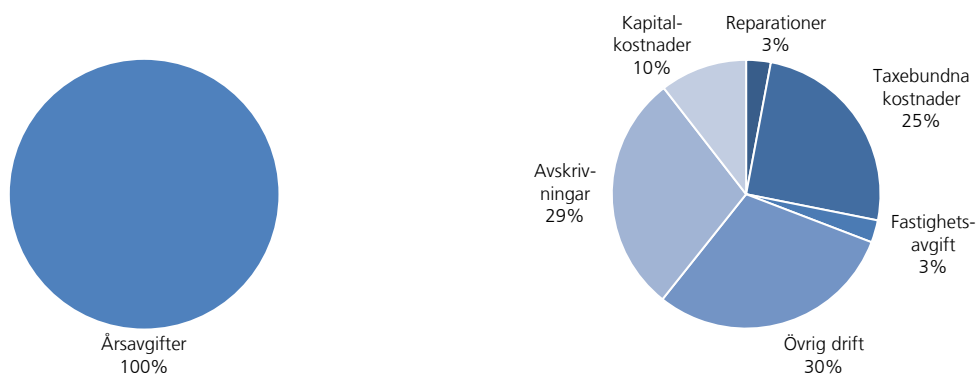
Vi har skrivit om lån under 2021 samt amorterat a 250.000 kr.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 230 989	3 951 062
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 173 040	2 391 304
Finansiella intäkter	22	85
Minskning kortfristiga fordringar	16 306	0
Ökning av kortfristiga skulder	31 571	0
	2 220 939	2 391 389
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 431 826	1 778 146
Finansiella kostnader	247 957	261 871
Ökning av kortfristiga fordringar	0	3 954
Minskning av långfristiga skulder	750 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	67 491
	2 429 783	2 111 462
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 022 144	4 230 989
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-208 844	279 927

*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 1 429 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

Ockulär besiktning av husen inför sprängningar för tunnelbanan.

Montering av vibrationsmätare inför sprängningar för tunnelbanan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70 st

Tillkommande medlemmar: 10 st

Avgående medlemmar: 10 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	680	748	816	816
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 169	7 405	7 405	7 405
Elkostnad/m ² totalyta	13	14	11	10
Värmekostnad/m ² totalyta	102	105	99	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	47	34	47	47
Kapitalkostnader/m ² totalyta	78	82	76	114
Soliditet (%)	72	71	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-187	-326	327	24
Nettoomsättning (tkr)	2 173	2 389	2 605	2 605

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 178 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	57 270 000	0	0	57 270 000
Fond för yttre underhåll	1 823 465	222 000	-210 438	1 811 903
S:a bundet eget kapital	59 093 465	222 000	-210 438	59 081 903
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-94 664	-222 000	-115 934	243 270
Årets resultat	-186 903	-186 903	326 372	-326 372
S:a ansamlad förlust	-281 567	-408 903	210 438	-83 102
S:a eget kapital	58 811 898	-186 903	0	58 998 801

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-186 903
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	127 336
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-222 000</u>
summa balanserat resultat	-281 567

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>-281 567</u>
----------------------------------	------------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 173 040	2 389 144
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 160
Summa rörelseintäkter		2 173 040	2 391 304
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 200 184	-1 570 347
Övriga externa kostnader	Not 5	-157 050	-134 469
Personalkostnader	Not 6	-74 592	-73 330
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-680 182	-677 744
Summa rörelsekostnader		-2 112 008	-2 455 890
RÖRELSERESULTAT		61 032	-64 586
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	85
Räntekostnader och liknande resultatposter		-247 957	-261 871
Summa finansiella poster		-247 935	-261 786
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-186 903	-326 372
ÅRETS RESULTAT		-186 903	-326 372

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	77 917 782	78 597 964
Summa materiella anläggningstillgångar	77 917 782	78 597 964
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	77 917 782	78 597 964
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 996 560	3 981 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	106 533	97 011
Summa kortfristiga fordringar	4 103 093	4 078 243
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	33 051	283 051
Summa kassa och bank	33 051	283 051
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 136 143	4 361 294
SUMMA TILLGÅNGAR	82 053 925	82 959 257

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 270 000	57 270 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 823 465	1 811 903
Summa bundet eget kapital		59 093 465	59 081 903
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-94 664	243 270
Årets resultat		-186 903	-326 372
Summa fritt eget kapital		-281 567	-83 102
SUMMA EGET KAPITAL		58 811 898	58 998 801
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	22 783 992	7 603 887
Summa långfristiga skulder		22 783 992	7 603 887
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	15 930 105
Leverantörsskulder		213 800	299 418
Skatteskulder		3 564	28 083
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	240 671	98 963
Summa kortfristiga skulder		458 035	16 356 569
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 053 925	82 959 257

Noter

Belopp anges i 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	2020	2019
Byggnad	100 år	100 år
Fjärrvärmecentral DUC	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 377 144	2 377 144
Årsavgifter - bortfall	-216 104	0
Hyror förråd	12 000	12 000
	2 173 040	2 389 144

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	864
Övriga intäkter	0	1 296
	0	2 160

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	32 220	29 052
	Fastighetsskötsel beställning	10 918	10 937
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	50 430
	Fastighetsskötsel gård beställning	68 560	36 460
	Snöröjning/sandning	1 525	11 550
	Städning entreprenad	48 428	47 466
	Mattvätt/Hyrmattor	19 608	19 421
	OVK Obl. Ventilationskontroll	2 438	20 000
	Hissbesiktning	5 378	5 231
	Gård	2 800	219
	Serviceavtal	7 350	7 350
	Förbrukningsmateriel	25 214	13 997
		224 439	252 113
	Reparationer		
	Lokaler	56	0
	Entré/trapphus	1 236	4 325
	Lås	0	2 454
	VVS	0	2 705
	Ventilation	1 219	3 033
	Elinstallationer	0	1 956
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	25 049
	Hiss	53 933	10 850
	Tak	0	12 938
	Fönster	0	10 862
	Balkonger/altaner	2 154	15 490
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 378
	Vattenskada	12 799	0
		71 397	91 040
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	41 875
	Ventilation	0	118 875
	Hiss	0	49 688
		0	210 438
	Taxebundna kostnader		
	El	41 144	44 606
	Värme	322 607	332 744
	Vatten	150 741	106 803
	Sophämtning/renhållning	78 706	55 865
		593 198	540 018
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	57 284	49 812
	Samfällighetsavgift	109 493	282 709
	Kabel-TV	26 638	26 077
	Bredband	54 859	57 552
		248 274	416 150
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	62 876	60 588
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 200 184	1 570 347

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 838	1 110
	Tele- och datakommunikation	1 503	5 205
	Juridiska åtgärder	0	5 156
	Revisionsarvode extern revisor	18 125	16 700
	Föreningskostnader	3 038	16 076
	Styrelseomkostnader	1 153	1 140
	Fritids- och trivselkostnader	901	788
	Förvaltningsarvode	82 272	81 022
	Administration	1 475	1 772
	Konsultarvode	41 125	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 620	5 500
		157 050	134 469
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	56 760	55 800
	Sociala kostnader	17 832	17 530
		74 592	73 330
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	664 650	662 212
	Förbättringar	15 532	15 532
		680 182	677 744

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	83 755 317	83 755 317
	Utgående anskaffningsvärde	83 755 317	83 755 317
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 157 353	-4 479 610
	Årets avskrivningar enligt plan	-680 182	-677 744
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 837 535	-5 157 353
	Planenligt restvärde vid årets slut	77 917 782	78 597 964
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 300 000	20 300 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	48 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
		74 000 000	74 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	74 000 000	74 000 000
		74 000 000	74 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	7 466	33 294
	Klientmedel hos SBC	3 989 094	3 947 938
		3 996 560	3 981 232
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Samfällighetsavgift	106 533	97 011
		106 533	97 011
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 811 903	1 589 903
	Reservering enligt stadgar	222 000	222 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-210 438	0
	Vid årets slut	1 823 465	1 811 903

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,890 %	7 529 904	8 029 904	2024-08-19
Nordea	0,790 %	7 603 887	7 603 887	2022-07-20
Nordea	0,940 %	7 650 201	7 900 201	2023-04-19
Summa skulder till kreditinstitut		22 783 992	23 533 992	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-15 930 105	
		22 783 992	7 603 887	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 783 992 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

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	26 330 000	26 330 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	30 044	35 841
Avgifter och hyror	210 627	12 024
Upplupna kostnader	0	51 098
	240 671	98 963

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Genomgång av värmesystemet.

Översyn av tak samt tillhörande luckor.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

NACKA den 31 / 3 2021



Lars Staffan Ellert Rehnström
Ordförande




Madelene Jansdotter Krantz
Ledamot



Cecilia Camilla Kvamme
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/4- 2021



Adnin Ali
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Solventilen, org.nr. 769609-8065

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solventilen för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Solventilen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 prövar 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 26/4-2021



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 593 000	2 377 144	2 593 000
Årsavgifter - bortfall	0	-216 104	0
Hyror förråd	12 000	12 000	12 000
	2 605 000	2 173 040	2 605 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-33 000	-32 220	-33 000
Fastighetskötsel beställning	-8 000	-10 918	-3 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-53 000	0	-31 000
Fastighetskötsel gård beställning	-14 000	-68 560	-2 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-1 525	-10 000
Städning entreprenad	-50 000	-48 428	-49 000
Mattvätt/Hyrmattor	-21 000	-19 608	-20 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-2 438	0
Hissbesiktning	-6 000	-5 378	-6 000
Myndighetstillsyn	0	0	-10 000
Gård	-1 000	-2 800	-1 000
Serviceavtal	-8 000	-7 350	-4 000
Förbrukningsmateriel	-14 000	-25 214	-3 000
Teleport/hissanläggning	0	0	-2 000
	-218 000	-224 439	-174 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-108 000	0	-102 000
Lokaler	0	-56	0
Entré/trapphus	0	-1 236	0
Ventilation	0	-1 219	0
Hiss	0	-53 933	0
Balkonger/altaner	0	-2 154	0
Vattenskada	0	-12 799	0
	-108 000	-71 397	-102 000
Taxebundna kostnader			
El	-47 000	-41 144	-36 000
Värme	-340 000	-322 607	-327 000
Vatten	-107 000	-150 741	-151 000
Sophämtning/renhållning	-79 000	-78 706	-54 000
	-573 000	-593 198	-568 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-58 000	-57 284	-50 000
Samfällighetsavgift	-295 000	-109 493	-281 000
Kabel-TV	-28 000	-26 638	-27 000
Bredband	-60 000	-54 859	-60 000
	-441 000	-248 274	-418 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-61 000	-62 876	-61 000
	-61 000	-62 876	-61 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 838	-1 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-1 503	-6 000
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-18 125	-18 000
Föreningskostnader	-17 000	-3 038	-11 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-1 153	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-901	0
Förvaltningsarvode	-86 000	-82 272	-83 000
Administration	-3 000	-1 475	-4 000
Konsultarvode	0	-41 125	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 620	-6 000
	-141 000	-157 050	-129 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-54 000	-56 760	-54 000
Arbetsgivaravgifter	-18 000	-17 832	-18 000
	-72 000	-74 592	-72 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-663 000	-664 650	-663 000
Förbättringar	-16 000	-15 532	-16 000
	-679 000	-680 182	-679 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 293 000	-2 112 008	-2 203 000
RÖRELSERESULTAT	312 000	61 032	402 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	22	0
Låneräntor	-432 000	-247 957	-432 000
	-432 000	-247 935	-432 000
RESULTAT	-120 000	-186 903	-30 000

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se