



# HSB BRF SOLURET I TYRESÖ

# ÅRSREDOVISNING 2021



HSB – där möjligheterna bor





# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Soluret i Tyresö

Org.nr: 716418-6897

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2021-01-01 - 2021-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten fastighetsbeteckning i kommun.

Föreningen har sitt säte i Tyresö kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	112	8 268
Lokaler	14	145
Parkeringar och garageplatser	99	

Föreningens fastighet är byggd 1988-1989 värdeår 1989.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

- Förberett och genomfört en extra stämma (hävt beslutet från 2011 att nya ytterdörrar ska vara vita).
- Bytt hängrännor och stuprör
- Förhandlat inför stamspolning, energideklaration och energikartläggning
- Bytt ledstänger och trall på våra trappuppgångar (utomhus)
- Påbörjat arbetat för att kunna installera laddstolpar
- Arbetat med att uppgradera lekparken
- Uppgraderat gymmet

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Laddstolpar	Installera laddstolpar
2022	Stuprör/hängrännor	byta ut stuprör och hängrännor i området
2022		uppgradera lekparken
2022	Byggnad	stamspolning i föreningen
2022		energideklaration/energiartläggning
2022--	Portar	utöka Tag-system till portarna
2022--	Byggnad	uppgradering av undercentralen
2022--	Byggnad	uppgradera gymmet
2024	Byggnad	OVK
2026	Byggnad	målning av betongfasad

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Förrådstak/balkonge	Byte av en del stuprör och hängrännor
2020	Stuprör/hängrännor	Byte av en del stuprör och hängrännor
2020	Förråd	Byte av en del sparkplåt och trösklar
2014-2016	Hissar	Bytt
2016	Fönsterbleck	Påslagningsbleck är påsatt på befintliga fönsterbleck
2017	Undercentralen	Bytt köldbärarpump

#### Övriga väsentliga händelser

Digitalt kösystem, riskinventering.

## Förvaltningsberättelse

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-28 via poströstning. Vid stämman deltog 25 medlemmar.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-04-28 haft följande sammansättning:

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

Under perioden från stämman 2021-04-28 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Barbro Eriksson	Ledamot
Dragana Jorhem Subotic	Ledamot
Elias Nygren	Ledamot
Fredrik Willart	Ledamot
Louise Lundqvist	Ledamot
Simon Shao-Wei Chang	Ledamot
Rickad Öberg	Ledamot
Matz Leckremo	HSB-ledamot

Avgått 2021-05-10

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

Styrelsen har under året hållit 11 st. protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Louise Lundqvist, Barbro Eriksson, Simon Shaou-Wei Chang och Elias Nygren. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Gunilla Larsson	Föreningsvald ordinarie
Frida Aspås	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen har ingen representant i HSB:s fullmäktige.

### Valberedning

Valberedningen består av Malin Olah och Ann Burvall.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-06-07.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Utfört underhåll under året framgår av resultaträkningen.

## Förvaltningsberättelse

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

#### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 149 (148) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 11 (10) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	363	358	323	299	331
Skuldsättning, kr/kvm	6 940	7 065	7 220	7 373	7 506
Räntekänslighet, %	8%	8%	8%	8%	8%
Energikostnad, kr/kvm	204	187	201	191	193
Driftskostnad, kr/kvm*	596	578	587	687	538
Årsavgifter, kr/kvm	935	935	935	935	935
Totala intäkter, kr/kvm*	1 011	1 011	998	1 087	992

\*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	8 804	8 724	8 792	8 842	8 800
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 467	577	471	640	-77
Soliditet %	25%	24%	22%	22%	21%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Förklaring av nyckeltal

#### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

## Förvaltningsberättelse

### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

## Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		8 819 849
Rörelsekostnader	-	6 936 670
Finansiella poster	-	416 105
Extraordinära poster	+/-	0
<b>Årets resultat</b>		<b>1 467 074</b>
Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 588 390
<b>Årets sparande</b>		<b>3 055 464</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>363</b>

**Förvaltningsberättelse****Förändring eget kapital**

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	10 748 439	0	4 019 272	3 362 512	577 389
Reservering till fond 2021			686 000	-686 000	
Ianspråktagande av fond 2021			0	0	
Balanserad i ny räkning				577 389	-577 389
Årets resultat					1 467 074
Belopp vid årets slut	10 748 439	0	4 705 272	3 253 901	1 467 074

**Förslag till disposition av årets resultat****Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	3 939 901
Årets resultat	1 467 074
Reservering till underhållsfond	-686 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	<b>4 720 975</b>

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanseras i ny räkning	<b>4 720 975</b>
-------------------------	------------------

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



<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	8 804 094	8 723 794
Övriga rörelseintäkter	Not 2	<u>15 755</u>	<u>106 433</u>
		8 819 849	8 830 227
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-4 828 434	-4 748 946
Övriga externa kostnader	Not 4	-189 816	-121 432
Planerat underhåll		0	-750 050
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-330 030	-325 090
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 588 390</u>	<u>-1 681 957</u>
Summa rörelsekostnader		-6 936 670	-7 627 475
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 883 179</b>	<b>1 202 752</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	16 865	9 053
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-432 970</u>	<u>-634 416</u>
Summa finansiella poster		-416 105	-625 363
<b>Årets resultat</b>		<b>1 467 074</b>	<b>577 389</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	72 140 506	73 695 455
Inventarier och maskiner	Not 9	167 204	200 645
Pågående nyanläggningar	Not 10	408 105	408 105
		<u>72 715 815</u>	<u>74 304 206</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>72 716 315</u>	<u>74 304 706</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		458	11 300
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 403 023	1 120 430
Placeringskonto HSB Stockholm		693 123	692 431
Övriga fordringar	Not 12	1 685	1 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	456 375	689 805
		<u>2 554 664</u>	<u>2 515 655</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	4 500 000	2 500 000
Kassa och bank	Not 15	124 201	131 600
Summa omsättningstillgångar		<u>7 178 865</u>	<u>5 147 254</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>79 895 180</u></b>	<b><u>79 451 960</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	10 748 439	10 748 439
Yttre underhållsfond	4 705 272	4 019 272
	<u>15 453 711</u>	<u>14 767 711</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 253 901	3 362 512
Årets resultat	1 467 074	577 389
	<u>4 720 975</u>	<u>3 939 901</u>
Summa eget kapital	<u>20 174 686</u>	<u>18 707 612</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 22 325 566	36 060 895
	<u>22 325 566</u>	<u>36 060 895</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 36 060 892	23 378 256
Leverantörsskulder	133 733	300 289
Skatteskulder	8 063	4 703
Övriga skulder	Not 18 75 000	88 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 1 117 241	911 386
	<u>37 394 929</u>	<u>24 683 453</u>
Summa skulder	59 720 495	60 744 348
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>79 895 180</u></b>	<b><u>79 451 960</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 467 074	577 389
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 588 390	1 681 957
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 055 464	2 259 346
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	244 276	-87 101
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	28 840	-430 373
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 328 580	1 741 872
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-154 803
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-154 803
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 052 693	-1 295 641
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 052 693	-1 295 641
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 275 887</b>	<b>291 428</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 444 460</b>	<b>4 153 032</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 720 347</b>	<b>4 444 460</b>

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

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,8% av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 53 401 913 kr.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	7 731 908	7 731 416
Individuell mätning el	333 271	335 751
Hyror	504 053	443 454
Bredband	168 383	168 000
Övriga intäkter	88 373	65 700
Bruttoomsättning	8 825 988	8 744 321
Avgifts- och hyresbortfall	-21 520	-20 266
Hyresförluster	-374	-261
	<b>8 804 094</b>	<b>8 723 794</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	15 755	106 433
	<b>15 755</b>	<b>106 433</b>
<b>Not 3 Drift och underhåll</b>		
Fastighetskötsel och lokalvård	938 871	866 350
Reparationer	443 869	553 353
El	778 763	725 037
Uppvärmning	736 770	692 484
Vatten	532 038	490 636
Sophämtning	247 225	251 604
Fastighetsförsäkring	247 958	216 676
Kabel-TV och bredband	210 847	210 903
Fastighetskatt och fastighetsavgift	177 078	173 718
Förvaltningsarvoden	483 502	539 336
Övriga driftkostnader	31 513	28 849
	<b>4 828 434</b>	<b>4 748 946</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	49 952	48 458
Förbrukningsinventarier och varuinköp	20 353	3 754
Administrationskostnader	56 266	6 995
Extern revision	16 125	15 000
Medlemsavgifter	47 120	47 225
	<b>189 816</b>	<b>121 432</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	236 498	232 497
Revisionsarvode	10 000	10 000
Övriga arvoden	9 600	9 300
Sociala avgifter	73 274	71 978
Övriga personalkostnader	658	1 315
	<b>330 030</b>	<b>325 090</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	779	871
Ränteintäkter HSB placeringskonto	692	694
Ränteintäkter HSB bunden placering	15 010	7 113
Övriga ränteintäkter	384	375
	<b>16 865</b>	<b>9 053</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	432 266	633 722
Övriga räntekostnader	704	694
	<b>432 970</b>	<b>634 416</b>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	91 207 001	91 207 001
Anskaffningsvärde mark	2 500 000	2 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>93 707 001</b>	<b>93 707 001</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-20 011 546	-18 363 030
Årets avskrivningar	-1 554 950	-1 648 516
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 566 495</b>	<b>-20 011 546</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>72 140 506</b>	<b>73 695 455</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	72 000 000	72 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 151 000	1 151 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	216 000	216 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>99 367 000</b>	<b>99 367 000</b>
<b>Not 9 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	660 208	660 208
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>660 208</b>	<b>660 208</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-459 563	-426 122
Årets avskrivningar	-33 441	-33 441
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-493 004</b>	<b>-459 563</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>167 204</b>	<b>200 645</b>
<b>Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	408 105	253 302
Årets investeringar	0	154 803
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>408 105</b>	<b>408 105</b>
<b>Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	1 685	1 689
	<b>1 685</b>	<b>1 689</b>

Noter		2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 13</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
	Förutbetalda kostnader	453 895	687 633
	Upplupna intäkter	2 480	2 172
		<b>456 375</b>	<b>689 805</b>

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

<b>Not 14</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	500 000
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	3 500 000	2 000 000
		<b>4 500 000</b>	<b>2 500 000</b>

<b>Not 15</b>	<b>Kassa och bank</b>		
	Handkassa	7 023	6 900
	Handelsbanken	115 197	122 719
	Swedbank	1 981	1 981
		<b>124 201</b>	<b>131 600</b>

<b>Not 16</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	25236416	0,90%	2022-12-06	10 162 050	0
	SBAB	25236440	0,90%	2022-12-06	9 479 594	56 883
	SBAB	27759424	0,93%	2022-12-06	8 690 344	43 127
	SBAB	28209819	0,88%	2022-12-06	7 728 904	210 320
	Stadshypotek AB	469285	0,51%	2025-01-30	10 000 000	0
	Stadshypotek AB	502804	0,50%	2023-09-01	4 118 900	0
	Stadshypotek AB	505604	0,50%	2024-09-30	8 206 666	0
					<b>58 386 458</b>	<b>310 330</b>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 56 834 808

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 22 325 566**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

#### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 78 954 000 78 954 400

<b>Not 17</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
	Kortfristig del av långfristig skuld	36 060 892	23 378 256
		<b>36 060 892</b>	<b>23 378 256</b>



Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 18 Övriga skulder</b>		
Depositioner	75 000	83 318
Momsskuld	0	5 502
	<b>75 000</b>	<b>88 820</b>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	10 159	43 835
Förutbetalda hyror och avgifter	726 903	674 238
Övriga upplupna kostnader	380 179	193 313
	<b>1 117 241</b>	<b>911 386</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

#### Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....  
Barbro Eriksson

.....  
Dragana Jorhem Subotic

.....  
Elias Nygren

.....  
Fredrik Willart

.....  
Louise Lundqvist

.....  
Matz Leckremo

.....  
Simon Shao-Wei Chang

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Frida Aspås  
Föreningsvald revisor suppleant

.....  
Joakim Häll  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Soluret i Tyresö, org.nr. 716418-6897

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Soluret i Tyresö för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Soluret i Tyresö för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Frida Aspås  
Av föreningen vald revisor



**HSB – där möjligheterna bor**