

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Solregnet

Org.nr. 716421-9631

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningen äger och förvaltar sedan 1 juni 2001 fastigheterna Rudviken 2 och Rudviken 4. Dessa omfattar 157 bostadslägenheter, varav 146 är upplåtna med bostadsrätt och 11 är upplåtna med hyresrätt, samt 6 lokaler. Yta bostäder 10135 kvm (bostadsrätter 9470kvm).

Fastigheterna är belägna på Regnstigen 2-18 samt Solgatan 7-11 i Solna.

Av föreningens lägenheter har under året 15 stycken överlåtits varav två har upplåtits. Antal medlemmar 2019-12-31, 204 st (200 st föregående år).

Styrelse och revisorer

Maria McBeath	Ordförande
Göran Grimborn	Ledamot
Greta Norelius	Ledamot
Jan Otterström	Ledamot
Sofie Jansson	Ledamot
Robin Zenlander	Ledamot
Magnus Reimbertson	Suppleant
Kais Lemmouh	Internrevisor
Josef Hagsten	Auktoriserad revisor

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden samt en ordinarie stämma.

Verksamhet

Styrelsen har under året arbetat med följande projekt:

- X Haft elva ordinarie styrelsemöten samt en ordinarie stämma.
- X Startat upp det digitala utbudet av TV/bredband/telefoni via Telenor, avtalet trädde i kraft den 1/3-19.
- X Upprättat en intressegrupp bland medlemmarna i BRF Solregnet med anledning av bygget av den nya tunnelbanan.
- X Styrelsen har beslutat att pga det låga deltagandet på städdagarna endast tillhandahålla medlemmar/hyresgäster med containrar för grovsopor. Detta gjordes under helgen 25-26 april.
- X Genomfört obligatorisk radonmätning.
- X Slutfört den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK).
- X Klimatkompenserat via Norrenergi.
- X Bytt tvättmaskin i tvättstuga, Regnstigen 16-18.
- X Avslutat avtalet med Leo Söderberg och upprättat ett nytt trädgårdsavtal med Abima som träder i kraft 2020-04-15.
- X Påbörjat arbetet med omläggning av stenplattor utanför fastighetens alla entrédörrar.
- X Trädvård på innergården utförd av Trädmästarna.
- X Öppnat ett Swishkonto via Handelsbanken.
- X Avyttrat tre stycken hyresrätter.
- X Avslutat arbetet med fönsterbytet.

Föreningens säte är Stockholms län, Solna kommun.

Ja

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 909 866	5 937 561	6 011 261	5 864 112
Resultat efter finansiella poster	-9 077 794	-177 784	243 479	220 903
Soliditet (%)	83,64	85,49	85,26	81,29
Avgift/kvm br yta	497			
Lån/kvm br yta	1615			

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	67 134 213	21 652 845	1 261 990	-2 938 469
Ökning av insatskapital	1 133 039	6 997 921		
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering yttre fond			297 882	-297 882
Årets resultat				-9 077 794
Belopp vid årets utgång	68 267 252	28 650 766	1 559 872	-12 314 145

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-3 236 351
Årets resultat	-9 077 794
	-12 314 145
Förslag till disposition:	
Reservering till yttre fond	297 882
Balanseras i ny räkning	-12 612 027
	-12 314 145

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter,			
Nettoomsättning	2	5 909 866	5 937 561
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>5 909 866</u>	<u>5 937 561</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-13 643 653	-4 733 458
Styrelsearvode mm		-181 283	-183 893
Avskrivningar	4,5	-1 030 503	-1 020 126
Summa rörelsekostnader		<u>-14 855 439</u>	<u>-5 937 477</u>
Rörelseresultat		-8 945 573	84
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		164	505
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 385	-178 373
Summa finansiella poster		<u>-132 221</u>	<u>-177 868</u>
Resultat efter finansiella poster		-9 077 794	-177 784
Årets resultat		<u>-9 077 794</u>	<u>-177 784</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	98 229 966	99 233 622
Inventarier, verktyg och installationer	5	228 277	209 599
Summa materiella anläggningstillgångar		98 458 243	99 443 221
Summa anläggningstillgångar		98 458 243	99 443 221

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	3 061
Övriga fordringar		5 682	9 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		266 251	235 433
Summa kortfristiga fordringar		271 933	248 048

Kassa och bank

Kassa och bank		4 281 655	2 201 138
Summa kassa och bank		4 281 655	2 201 138

Summa omsättningstillgångar		4 553 588	2 449 186
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		103 011 831	101 892 407
-------------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

2019-12-31

2018-12-31

Not

96 918 018

88 787 058

1 559 872

1 261 990

98 477 890

90 049 048

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-3 236 351

-2 760 685

-9 077 794

-177 784

-12 314 145

-2 938 469

Summa eget kapital

86 163 745

87 110 579

Långfristiga skulder

Fastighetslån

Övriga skulder

Summa långfristiga skulder

6

15 292 872

13 792 872

8 125

8 125

15 300 997

13 800 997

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

801 814

270 060

1 913

0

0

514

743 362

710 257

1 547 089

980 831

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

103 011 831

101 892 407

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

Reservering till yttre fonden enligt underhållsplan.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader	100
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	10,20

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter	4 707 115	4 671 029
Hyra bostäder	837 274	937 496
Hyra lokal	150 138	146 805
Bredband	93 860	94 200
Övrigt	121 479	88 031
	<u>5 909 866</u>	<u>5 937 561</u>

Not 3 Övriga externa kostnader	2019	2018
Reparation	1 660 885	1 873 822
Underhåll, år 2019 fönsterbyte	8 999 716	36 810
El	362 459	398 409
Fjärrvärme	981 890	970 695
Vatten	172 506	182 253
Sopor	95 242	90 207
Fastighetsförsäkring	124 594	131 100
Kabel-tv-bredband	458 288	383 744
Förvaltning	285 512	274 562
Underhållsplan	0	49 853
Fastighetsskatt	233 100	224 380
Revision	76 522	49 024
Övrig administrationskostnad	192 939	68 599
	<u>13 643 653</u>	<u>4 733 458</u>

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	112 286 885	112 286 885
	Utgående anskaffningsvärden	112 286 885	112 286 885
	Ingående avskrivningar	-13 053 264	-12 049 608
	Årets avskrivningar	-1 003 656	-1 003 656
	Utgående avskrivningar	-14 056 920	-13 053 264
	Redovisat värde	98 229 965	99 233 621
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	156 655 000	95 436 000
	Byggnader	124 036 000	111 011 000
		280 691 000	206 447 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 026 703	870 277
	Inköp	45 525	156 426
	Utgående anskaffningsvärden	1 072 228	1 026 703
	Ingående avskrivningar	-817 103	-800 633
	Årets avskrivningar	-26 847	-16 470
	Utgående avskrivningar	-843 951	-817 103
	Redovisat värde	228 277	209 599
Not 6	Fastighetslån	2019-12-31	2018-12-31
	Lån, tid		
	HB, 2020-06-04	1 380 520	1 380 520
	HB, 2020-06-05	3 489 154	3 489 154
	HB, 2020-06-04	8 923 198	8 923 198
	HB, 2020-02-13	1 500 000	0
	Villkor	15 292 872	13 792 872

Lån som förfaller senare än 5 år, 15 292 872 kr.

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 978 000	32 978 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

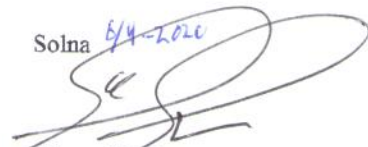
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Solna 6/4-2020



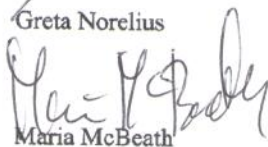
Göran Grimborn



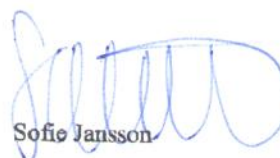
Greta Norelius



Jan Otterström



Maria McBeath



Sofie Jansson



Robin Zenlander

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/4-2020



Josef Hagsten
Auktoriserad revisor



Kais Lemmouh
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solregnet
Org.nr. 716421-9631

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solregnet för år 2019.

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 2019 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solregnet för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Norrköping den 16/4-2020

Grant Thornton Sweden AB



Josef Hagsten

Auktoriserad revisor



Kais Lemmouh

Intern revisor