

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Solhagaparken 4

769633-0856

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solhagaparken 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Solhagaparken 4 har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

#### Föreningen

Föreningen registrerades 2016-10-24.

#### Föreningens fastighet

Föreningen har genom fusion övertagit fastigheten Huddinge Skeppet 5 i Huddinge kommun. Marklov och bygglov för erhöles 2018-11-12 och byggstarten ägde rum i december 2018.

Byggprojektet har genomförts med SB Produktion AB som totalentreprenör och med NCC Sverige AB som underentreprenör för uppförande av 86 lägenheter fördelat på ett flerbostadshus i fem våningar. Därtill tillkommer en parkeringsanläggning/kallgarge på samfälligheten Huddinge Skeppet S:1 med en andel om 57%.

Enligt aktieöverlåtelseavtal ska slutlig reglering och fastställande av tilläggsköpeskillning ske 60 dagar efter genomförd slutbesiktning och erhållet slutbevis från kommunen. Slutbesked erhöles 2020-12-07. SB Bostad AB åtar sig genom dottebolagen Stjernprojekt 1 AB, Stjernprojekt 2 AB och Stjernprojekt 3 AB att senast 6 månader efter färdigsställande förvärva ej sålda lägenheter.

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Efter entreprenadtiden är fastigheten försäkrad hos Moderna Försäkringar.

Föreningen har tecknat avtal med Nabo Group AB om ekonomisk förvaltning för perioden 2020-12-01 - 2023-12-31 och med Nabolaget AB om teknisk förvaltning & Fastighetsskötsel.

Inflyttning har skett i olika etapper med början i december 2020 till och med mars 2021.

#### Kostnadskalkyl och ekonomisk plan

Kostnadskalkyl upprättades 2018-02-02 och föreningen erhöles tillstånd att ta emot förskott 2018-10-23.

Ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2020-07-06. Samtliga 86 bostäder är på bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Beräknat anskaffningsvärde enligt kostnadskalkylen uppgår till 213 890 000 kr vilket ska finansieras med fastighetslån 55 500 000 kr och insatser 158 390 000 kr. Årsavgifter enligt kostnadskalkylen beräknas uppgå till 745 kr/kvm.

#### Styrelse och ekonomisk förvaltning

Ann-Louise Gustafsson	Ledamot under tiden 2020-06-16 - 2021-10-13. Suppleant fr.o.m 2021-10-13 tv.
Anna-Karin Stöhre	Ledamot fr.o.m 2019-03-26 tv.
Ida Amatiello	Suppleant fr.o.m. 2020-06-16 tv.
Isa Pektas	Ledamot fr.o.m 2020-12-09 tv.
Patrik Borges	Ledamot under tiden 2020-12-09 - 2021-06-03.
Tim Brouwers	Ledamot under tiden 2020-12-09 -2021-06-28.
Anthonio Giannaridis	Ledamot under tiden 2020-12-09 - 2021-06-28.
Kassem Mardam	Ledamot under tiden 2020-12-09 - 2021-08-16.
Nada Hariri	Ledamot fr.o.m 2021-06-28 tv.
Mazlum Sahin	Ledamot fr.o.m 2021-06-28 tv.
Dennis Bakr Omar	Ledamot fr.o.m 2021-10-13 tv.
Ricardo Cazorla	Ledamot fr.o.m 2021-10-13 tv.
Evin Celik	Ledamot fr.o.m 2021-10-13 tv.
Nancy Issa	Suppleant fr.o.m 2021-10-13 tv.

Firmateckning sker av styrelsen, av två ledamöter i förening eller av en ledamot i förening med suppleanten.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-28 med beslut om val av ny styrelse. Föreningen har haft en extra bolagsstämma under 2021 om beslut om ny styrelse, beslut om inglasning av balkonger och byggnation av staket.

#### Stadgar och trivselregler

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-03-05. Trivsel och förhållningsregler avseende bland annat infästning av parabol i fasad har tagits fram av styrelsen.

#### Föreningens skattemässiga statur och latent skatteskuld

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, dvs. föreningen var en oäkta bostadsrättsförening under räkenskapsåret.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Inflyttning skedde under december 2020 tom mars 2021 och byggnaderna kommer troligen åsättas värdeår 2021. Bostäderna är befriade från fastighetsavgift i 15 år fr.o.m värdeåret.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Som framgår ovan har föreningen tecknat ett antal avtal under året.

### Medlemsinformation

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets ingång	8	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	119	8
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-27	-4
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	100	8

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 823	22	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 602	-3 163	-147	-9
Soliditet (%)	56,9	12,2	3,8	81,1

### Förändring av eget kapital

	Förskott/ insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 945 000	0	0	-221 416	-3 163 429	<b>25 560 155</b>
Upplåtelse av ny bostadsrätt	129 445 000					<b>129 445 000</b>
Disposition av föregående års resultat:				-3 163 429	3 163 429	<b>0</b>
Årets resultat					-1 601 641	<b>-1 601 641</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>158 390 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3 384 845</b>	<b>-1 601 641</b>	<b>153 403 514</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 384 845
årets förlust	-1 601 641
	<b>-4 986 486</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll (9 månader fr.o.m inflyttning)	120 938
i ny räkning överföres	-5 107 424
	<b>-4 986 486</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	3	2 822 633	22 299
Övriga rörelseintäkter	3	96 928	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 919 561</b>	<b>22 299</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader		-1 255 423	-35 041
Övriga externa kostnader		-306 719	-219 745
Personalkostnader		-31 675	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-963 843	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 557 660</b>	<b>-254 786</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>361 901</b>	<b>-232 487</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 963 542	-2 930 942
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 963 542</b>	<b>-2 930 942</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 601 641</b>	<b>-3 163 429</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 601 641</b>	<b>-3 163 429</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 601 641</b>	<b>-3 163 429</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	5	208 075 038	43 808 694
Pågående nyanläggningar	6	0	138 465 910
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>208 075 038</b>	<b>182 274 604</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>208 075 038</b>	<b>182 274 604</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		64 170	0
Övriga fordringar		59 448 986	639 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	128 366	204 227
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>59 641 522</b>	<b>843 862</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 746 363	26 009 678
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 746 363</b>	<b>26 009 678</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>61 387 885</b>	<b>26 853 540</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>269 462 923</b>	<b>209 128 144</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		158 390 000	28 945 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>158 390 000</b>	<b>28 945 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
	8		
Balanserat resultat		-3 384 845	-221 416
Årets resultat		-1 601 641	-3 163 429
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 986 486</b>	<b>-3 384 845</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>153 403 514</b>	<b>25 560 155</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	9		
Skulder till kreditinstitut		55 014 382	140 257 286
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>55 014 382</b>	<b>140 257 286</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		277 496	0
Leverantörsskulder		16 208 078	154 403
Skatteskulder		12 440	92 800
Övriga skulder		44 197 904	43 000 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	349 109	63 500
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>61 045 027</b>	<b>43 310 703</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>269 462 923</b>	<b>209 128 144</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Byggnaden skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en (rak) linjär avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningar påbörjas efter avräkningsdagen. Byggnaden slutavräknades i slutet av mars 2021 och avskrivningar påbörjas efter avräkningsdagen.  
Byggnad 100 år

Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättningen enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Reserveras enligt stadgarna fr.o.m inflyttning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.



## Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har reglerats samtliga mellanhavande avseende entreprenaden i sin helhet.

Extra stämma hölls 2022-02-09 med beslut om garageport till garaget, informationstavlor i entréerna samt stadgeändring.

## Not 3 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 706 173	22 299
Årsavgifter p-platser	116 460	0
Övriga intäkter	96 928	0
	<b>2 919 561</b>	<b>22 299</b>

Föreningens medlemmar flyttade in 16 december 2020 tom mars 2021 och redovisade intäkter omfattar därmed inte ett normalt verksamhetsår.

## Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader och liknande resultatposter	-172	-3 779
Räntekostnader	-1 500 225	-2 927 163
Räntekostnader lån SBAB	-463 145	0
	<b>-1 963 542</b>	<b>-2 930 942</b>

## Not 5 Byggnad och mark

	2021-12-31	2020-12-31
- Mark	42 076 444	42 076 444
- Lagfart	621 375	621 375
- Pantbrev	1 110 875	1 110 875
- Övriga kostnader	0	29 607 811
- Under året genomförda omfördelningar	0	-29 607 811
	<b>43 808 694</b>	<b>43 808 694</b>

### Byggnader och mark

Beräknad anskaffningskostnad enligt ekonomisk plan	213 890 000	0
Slutlig reglering och fastställande av tilläggsköpeskillning enligt aktieöverlåtelseavtal	-4 851 119	0
Årets avskrivningar	-963 843	0
	<b>208 075 038</b>	<b>0</b>
Taxeringsvärden byggnader	58 244 000	13 200 000
Taxeringsvärden mark	10 000 000	10 000 000
	<b>68 244 000</b>	<b>23 200 000</b>

### Not 6 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående nedlagda kostnader	138 465 910	1 225 875
Under året nedlagda kostnader	26 764 277	107 632 224
Under året genomförda omfördelningar	-165 230 187	29 607 811
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>138 465 910</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>138 465 910</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkring	18 747	75 201
Övriga förutbetalda kostnader	109 619	129 026
	<b>128 366</b>	<b>204 227</b>

### Not 8 Disposition av vinst eller förlust

	2021-12-31	2020-12-31
ansamlad förlust	-3 384 845	-221 416
årets förlust	-1 601 641	-3 163 429
	<b>-4 986 486</b>	<b>-3 384 845</b>
i ny räkning överföres	-4 986 486	-3 384 845
	<b>-4 986 486</b>	<b>-3 384 845</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Räntebärande skulder

<u>Långfristiga skulder</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>Amortering 2022</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnadskreditiv	0	0	140 257 286
SBAB, villkorsändring 2022-04-29, 0,85%	4 632 564	23 248	0
SBAB, villkorsändring 2024-04-29, 1,32%	20 846 532	104 624	0
SBAB, villkorsändring 2026-04-29, 1,37%	29 812 782	149 624	0
<b>Summa</b>	<b>55 291 878</b>	<b>277 496</b>	<b>140 257 286</b>

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	0	16 472
Förutbetalda årsavgifter	267 763	0
Revisionsarvode	40 000	37 500
Övriga poster	41 347	9 528
	<b>349 110</b>	<b>63 500</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning	55 500 000	55 000 000
	<b>55 500 000</b>	<b>55 000 000</b>

**Not 12 Eventualförpliktelser**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Eventualförpliktelser	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Isa Pektas  
Ordförande

Nada Hairi

Mazlum Sahin

Anna-Karin Stöhre

Dennis Bakr Omar

Evin Celik

Ricardo Cazorla

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

# Verifikat

Titel: Årsredovisning 2021 Brf Solhagaparken 4

ID: 21724ea0-bfe8-11ec-a233-3d44cfaee1b2

Status: Signerat av alla

Skapat: 2022-04-19

## Underskrifter

Nada Hairi

lnadahariri@gmail.com

Signerat: 2022-04-19 16:04 BankID 199701307325, NADA HARIRI

Ricardo Cazorla

ricardo\_cazorla@hotmail.com

Signerat: 2022-04-19 17:22 BankID 198209080392, RICARDO

CAZORLA

Mazlum Sahin

maz.sahin94@gmail.com

Signerat: 2022-04-19 19:00 BankID 199410220132, MAZLUM SAHIN

Dennis Bakr Omar

dennis.baker145@gmail.com

Signerat: 2022-04-21 14:15 BankID 198912180398, Dennis Bakr Omar

Isa Pektas

pektas-isa@hotmail.com

Signerat: 2022-04-19 17:13 BankID 199404273931, ISA

PEKTAS

Evin Celik

evincelik@hotmail.com

Signerat: 2022-04-19 17:23 BankID 198805140483, EVIN

CELIK

Anna-Karin Stöhre

aks@shhbostad.se

Signerat: 2022-04-20 07:58 BankID 198204136249,

ANNA-KARIN STÖHRE

Patrik Adolfson

patrik.adolfson@pwc.com

Signerat: 2022-04-25 15:35 BankID 197303018977, LEIF

PATRIK ADOLFSSON

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
ÅR 2021 Brf Solhagaparken 4.pdf	82.8 kB	2f4b 70d6 a07a 782c fdb6 2d32 9625 823b e13f c7ab cb7d 94fd 9c44 9206 469f 176a

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2022-04-19	16:02	Skapat   Emma Jurgander, SHH Bostad AB 5590071824. IP: 158.174.196.38
2022-04-19	16:04	Signerat   Nada Hairi Genomfört med: BankID av NADA HARIRI, 199701307325. IP: 80.217.129.68

## Händelser

2022-04-19	17:13	Signerat   Isa Pektas Genomfört med: BankID av ISA PEKTAS, 199404273931. IP: 78.67.132.79
2022-04-19	17:22	Signerat   Ricardo Cazorla Genomfört med: BankID av RICARDO CAZORLA, 198209080392. IP: 90.227.209.82
2022-04-19	17:23	Signerat   Evin Celik Genomfört med: BankID av EVIN CELIK, 198805140483. IP: 90.229.172.121
2022-04-19	19:00	Signerat   Mazlum Sahin Genomfört med: BankID av MAZLUM SAHIN, 199410220132. IP: 94.191.153.3
2022-04-20	07:58	Signerat   Anna-Karin Stöhre Genomfört med: BankID av ANNA-KARIN STÖHRE, 198204136249. IP: 85.227.138.247
2022-04-21	14:15	Signerat   Dennis Bakr Omar Genomfört med: BankID av Dennis Bakr Omar, 198912180398. IP: 62.119.114.33
2022-04-25	15:35	Signerat   Patrik Adolfson Genomfört med: BankID av LEIF PATRIK ADOLFSSON, 197303018977. IP: 84.17.219.58



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.15