



# 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 roller.

### En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Solrosen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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 2022 och 2051.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1949-12-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1953-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

#### Styrelsen

|                             |            |  |
|-----------------------------|------------|--|
| Gudrun Andersson            | Ordförande |  |
| Jens Mikael Alm             | Ledamot    |  |
| Tobias Bjernhagen Hällström | Ledamot    | Avslutat sitt uppdrag fr.o.m. 1 dec 22 |
| Nils Göran Edlund           | Ledamot    |  |
| Eric Axel Andreas Ericson   | Ledamot    | Ledamot fr.o.m. 1 dec 22               |
| Lars Ivan Wihlén            | Ledamot    |  |
| Carina Åke                  | Ledamot    |  |
| Anna Bark Persson           | Suppleant  |  |

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jens Mikael Alm, Gudrun Andersson, Anna Bark Persson, Eric Axel Andreas Ericson och Carina Åke.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

## Revisor

Ric Axberg

Ordinarie Extern

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-03.

Extra föreningsstämma hölls 2022-06-14. Extra stämma med anledning av stagdeändring.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun  |
|----------------------|---------|---------|
| Kvarngärdet 37:5     | 1950    | Uppsala |

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus.

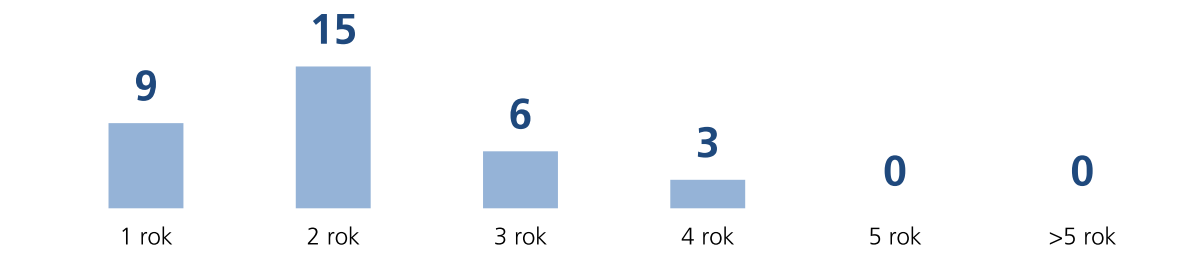
Värdeåret är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 165 m<sup>2</sup>, varav 1 976 m<sup>2</sup> utgör boyta och 189 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta               | Löptid      |
|------------------------|-------------------|-------------|
| Zenmeditation          | 79 m <sup>2</sup> | tillsvidare |

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar  |
|----------------------|--|
| Övernattningsrum     | Litet uthyrningsrum för övernattnig  |
| Större Lokal         | En större lokal som kan hyras av medlemmarna för övernattnig samt större sammankomster |

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051.

Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År   |
|------------------|------|
| Nytt låssystem   | 2021 |
| Byte av tak      | 2021 |

| Planerat underhåll | År   | Kommentar                     |
|--------------------|------|-------------------------------|
| Radonsanering      | 2020 | Påbörjades 2020 avslutas 2025 |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                 | Leverantör                          |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Fastighetsförvaltning | Uppsala Fastighetstjänst            |

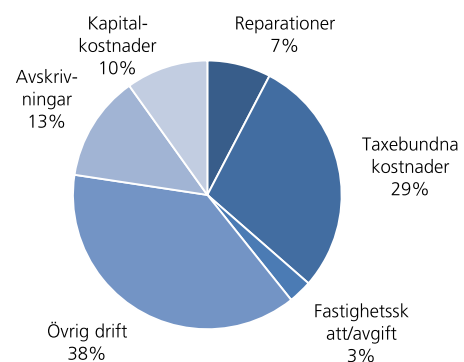
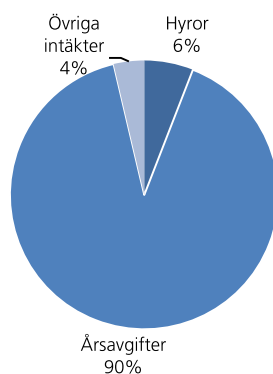
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 15 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2022             | 2021             |
|--|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>167 683</b>   | <b>1 095 689</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 1 575 319        | 1 537 446        |
| Finansiella intäkter                     | 2 349            | 146              |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 0                | 18 046           |
| Ökning av långfristiga skulder           | 854 445          | 3 295 242        |
|  | <b>2 432 113</b> | <b>4 850 880</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 1 359 113        | 5 375 079        |
| Finansiella kostnader                    | 172 785          | 107 512          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 35 972           | 0                |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 244 173          | 296 296          |
|  | <b>1 812 043</b> | <b>5 778 886</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>787 753</b>   | <b>167 683</b>   |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>620 070</b>   | <b>-928 006</b>  |

\*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fortsatt arbete med radonsanering: diskuterat olika sätt att gå vidare med arbetet med både Radonkonsult och Uppsala kommun.

Spolning av dagvattenrören (p.g.a. översvämning i samband med häftigt regn).

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55

### Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2022  | 2021   | 2020   | 2019  |
|--|-------|--------|--------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 721   | 723    | 687    | 655   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 203   | 203    | 235    | 235   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 5 354 | 4 921  | 3 254  | 2 732 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 50    | 32     | 22     | 26    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 110   | 110    | 95     | 103   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 34    | 42     | 42     | 39    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 80    | 50     | 46     | 50    |
| Soliditet (%)                            | 0     | 0      | 0      | 0     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -178  | -4 177 | -1 196 | -435  |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 1 533 | 1 537  | 1 461  | 1 411 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 976 m<sup>2</sup> bostäder och 189 m<sup>2</sup> lokaler.

### Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |  |                            |
| Inbetalda insatser             | 87 595                     | 0                        | 0  | 87 595                     |
| Upplåtelseavgifter             | 265 930                    | 0                        | 0  | 265 930                    |
| Fond för yttre underhåll       | 634 000                    | 634 000                  | -300 000   | 300 000                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>987 525</b>             | <b>634 000</b>           | <b>-300 000</b>  | <b>653 525</b>             |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |  |                            |
| Balanserat resultat            | -7 223 298                 | -634 000                 | -3 877 160   | -2 712 138                 |
| Årets resultat                 | -177 793                   | -177 793                 | 4 177 160  | -4 177 160                 |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>-7 401 091</b>          | <b>-811 793</b>          | <b>300 000</b>   | <b>-6 889 298</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>-6 413 566</b>          | <b>-177 793</b>          | <b>0</b>   | <b>-6 235 773</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| årets resultat   | -177 793          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -6 889 298        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -634 000          |
| av fond för yttre underhåll lanspråktas enligt stadgar             | 300 000           |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-7 401 091</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>-7 401 091</b> |
|----------------------------------|-------------------|

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2022              | 2021              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 1 532 682         | 1 537 446         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 42 637            | 0                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>1 575 319</b>  | <b>1 537 446</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -1 069 371        | -5 073 287        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -156 718          | -171 646          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -133 024          | -130 146          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -223 563          | -232 161          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-1 582 676</b> | <b>-5 607 240</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>-7 357</b>     | <b>-4 069 794</b> |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 2 349             | 146               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -172 785          | -107 512          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-170 436</b>   | <b>-107 366</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-177 793</b>   | <b>-4 177 160</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-177 793</b>   | <b>-4 177 160</b> |



## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |           | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |           |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |           |                   |                   |
| Byggnader                                      | Not 8, 14 | 3 650 307         | 3 873 862         |
| Maskiner                                       | Not 9     | 0                 | 8                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |           | <b>3 650 307</b>  | <b>3 873 870</b>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |           |                   |                   |
| Andelar i intresseföretag                      |           | 3 800             | 3 800             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |           | <b>3 800</b>      | <b>3 800</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |           | <b>3 654 107</b>  | <b>3 877 670</b>  |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |           |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |           |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                   |           | 11 034            | 17                |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 10    | 792 024           | 167 105           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 11    | 56 784            | 39 973            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |           | <b>859 842</b>    | <b>207 095</b>    |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                          |           |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |           | 14 148            | 10 853            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |           | <b>14 148</b>     | <b>10 853</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |           | <b>873 990</b>    | <b>217 948</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |           | <b>4 528 097</b>  | <b>4 095 618</b>  |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 353 525           | 353 525           |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12    | 634 000           | 300 000           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>987 525</b>    | <b>653 525</b>    |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -7 223 298        | -2 712 138        |
| Årets resultat                                 |           | -177 793          | -4 177 160        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-7 401 091</b> | <b>-6 889 298</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>-6 413 566</b> | <b>-6 235 773</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13,14 | 7 102 521         | 3 401 250         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>7 102 521</b>  | <b>3 401 250</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 3 476 805         | 6 323 631         |
| Leverantörsskulder                             |           | 143 684           | 395 646           |
| Skatteskulder                                  |           | 0                 | 11 745            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15    | 218 653           | 199 119           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>3 839 142</b>  | <b>6 930 141</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>4 528 097</b>  | <b>4 095 618</b>  |

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

| Avskrivningar           | 2022     | 2021     |
|-------------------------|----------|----------|
| Byggnader               | 66 år    | 66 år    |
| Fastighetsförbättringar | 31-40 år | 31-40 år |
| Maskiner                | 10 år    | 10 år    |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2022             | 2021             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 1 424 767        | 1 429 289        |
| Hyror lokaler              | 38 400           | 38 400           |
| Hyror parkering            | 35 695           | 33 220           |
| Hyror garage               | 12 600           | 12 600           |
| Hyror förråd               | 6 000            | 6 000            |
| Hyesrabatt                 | -804             | 0                |
| Överlåtelse/pantsättning   | 4 347            | 0                |
| Avgift andrahandsuthyrning | 3 623            | 7 934            |
| Gästlägenhet               | 8 050            | 10 000           |
| Öresutjämning              | 4                | 3                |
|                            | <b>1 532 682</b> | <b>1 537 446</b> |

| <b>Not 3</b> | <b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>          | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|--------------|--|------------------|------------------|
|              | Fakturerade kostnader                  | 15 388           | 0                |
|              | Försäkringsersättning                  | 26 861           | 0                |
|              | Övriga intäkter                        | 388              | 0                |
|              |  | <b>42 637</b>    | <b>0</b>         |
| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 141 504          | 133 889          |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 6 440            | 0                |
|              | Städning entreprenad                   | 59 531           | 60 039           |
|              | Städning enligt beställning            | 1 900            | 13 470           |
|              | Sotning                                | 27 500           | 2 094            |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll          | 7 500            | 0                |
|              | Myndighetstillsyn                      | 10 160           | 66 500           |
|              | Sophantering                           | 0                | 766              |
|              | Gård                                   | 12 500           | 457              |
|              | Serviceavtal                           | 9 303            | 0                |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 3 883            | 6 883            |
|              | Brandskydd                             | 15 611           | 28 808           |
|              |  | <b>295 832</b>   | <b>312 906</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Tvättstuga                             | 4 846            | 8 404            |
|              | Entré/trapphus                         | 0                | 58 148           |
|              | Lås                                    | 25 247           | 41 922           |
|              | VVS                                    | 36 517           | 11 700           |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 6 650            | 0                |
|              | Ventilation                            | 25 750           | 49 814           |
|              | Elinstallationer                       | 9 415            | 31 509           |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon           | 0                | 7 369            |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 0                | 270 938          |
|              | Vattenskada                            | 26 861           | 0                |
|              |  | <b>135 286</b>   | <b>479 804</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Entré/trapphus                         | 0                | 49 484           |
|              | Lås                                    | 0                | 104 440          |
|              | Tak                                    | 0                | 3 519 573        |
|              |  | <b>0</b>         | <b>3 673 497</b> |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 107 187          | 69 726           |
|              | Värme                                  | 238 066          | 237 569          |
|              | Vatten                                 | 74 620           | 90 655           |
|              | Sophämtning/renhållning                | 80 008           | 77 000           |
|              | Grovsopor                              | 4 625            | 4 749            |
|              |  | <b>504 505</b>   | <b>479 700</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 41 589           | 41 057           |
|              | Självrisk                              | 15 000           | 0                |
|              | Kabel-TV                               | 27 328           | 26 546           |
|              |  | <b>83 917</b>    | <b>67 603</b>    |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>49 831</b>    | <b>59 777</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 069 371</b> | <b>5 073 287</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--------------|--|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                         | 1 563          | 2 189          |
|              | Juridiska åtgärder                       | 16 125         | 0              |
|              | Hysesförluster                           | 0              | 0              |
|              | Föreningskostnader                       | 12 068         | 1 422          |
|              | Förvaltningsarvode                       | 43 425         | 21 250         |
|              | Förvaltningsarvoden övriga               | 0              | 4 888          |
|              | Administration                           | 28 588         | 66 665         |
|              | Konsultarvode                            | 49 729         | 65 002         |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För           | 5 220          | 10 230         |
|              |  | <b>156 718</b> | <b>171 646</b> |
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                |                |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor               | 102 200        | 101 600        |
|              | Sociala kostnader                        | 30 824         | 28 546         |
|              |  | <b>133 024</b> | <b>130 146</b> |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                     | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|              | Byggnad                                  | 13 815         | 13 815         |
|              | Förbättringar                            | 209 740        | 209 740        |
|              | Maskiner                                 | 8              | 8 607          |
|              |  | <b>223 563</b> | <b>232 161</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER</b>                               | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 9 200 763         | 9 200 763         |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>9 200 763</b>  | <b>9 200 763</b>  |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -5 326 901        | -5 103 346        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -223 555          | -223 555          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-5 550 456</b> | <b>-5 326 901</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>3 650 307</b>  | <b>3 873 862</b>  |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med     | 63 000            | 63 000            |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                         | 21 629 000        | 17 624 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                            | 23 313 000        | 17 539 000        |
|               |  | <b>44 942 000</b> | <b>35 163 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                   |                   |
|               | Bostäder                                       | 44 400 000        | 34 000 000        |
|               | Lokaler  | 542 000           | 1 163 000         |
|               |  | <b>44 942 000</b> | <b>35 163 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>MASKINER</b>                                | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 476 438           | 476 438           |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>476 438</b>    | <b>476 438</b>    |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -476 430          | -467 823          |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -8                | -8 607            |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-476 438</b>   | <b>-476 430</b>   |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>          | <b>8</b>          |
| <b>Not 10</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                       | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|               | Skattekonto                                    | 14 698            | 6 010             |
|               | Skattefordran                                  | 3 721             | 0                 |
|               | Klientmedel hos SBC                            | 287 309           | 156 830           |
|               | Fordringar kreditfakturor                      | 0                 | 4 265             |
|               | Räntekonto hos SBC                             | 486 297           | 0                 |
|               |  | <b>792 024</b>    | <b>167 105</b>    |

| <b>Not 11</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | Försäkring  | 10 425            | 10 313            |
|               | Kabel-TV  | 7 526             | 6 831             |
|               | Fastighetsskötsel                                       | 11 401            | 11 343            |
|               | Vatten  | 0                 | 11 486            |
|               | Sophämtning   | 27 432            | 0                 |
|               |   | <b>56 784</b>     | <b>39 973</b>     |

| <b>Not 12</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 300 000           | 100 000           |
|               | Reservering enligt stadgar          | 634 000           | 100 000           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 100 000           |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -300 000          | 0                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>634 000</b>    | <b>300 000</b>    |

| <b>Not 13</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             | <b>Räntesats<br/>2022-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2022-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2021-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|---------------|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
|               | SBAB   | 4,810 %                         | 1 051 400                    | 1 073 000                    | 2024-11-12                       |
|               | SBAB   | 2,270 %                         | 2 203 200                    | 2 232 000                    | 2024-02-12                       |
|               | SBAB   | 2,270 %                         | 779 204                      | 791 559                      | 2024-02-12                       |
|               | SBAB   | 4,130 %                         | 2 208 272                    | 2 237 072                    | 2024-07-09                       |
|               | SBAB   | 0,930 %                         | 3 361 250                    | 3 391 250                    | 2023-05-15                       |
|               | SBAB   | 1,250 %                         | 976 000                      | 0                            | 2024-02-12                       |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>10 579 326</b>            | <b>9 724 881</b>             |                                  |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -3 476 805                   | -6 323 631                   |                                  |
|               |  |                                 | <b>7 102 521</b>             | <b>3 401 250</b>             |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 481 771 kr.

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

| <b>Not 14</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar    | 10 725 225        | 9 808 225         |

| <b>Not 15</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | Städning entreprenad                                | 5 631             | 5 475             |
|               | El  | 11 239            | 7 161             |
|               | Värme   | 37 422            | 36 195            |
|               | Ränta   | 13 242            | 6 477             |
|               | Avgifter och hyror                                  | 151 119           | 143 811           |
|               |   | <b>218 653</b>    | <b>199 119</b>    |

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbete med radonåtgärder i en port, för att se om värdena går ned när man åtgärdar alla lägenheter med samma ventilationskanaler.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Uppsala den / 2023

Gudrun Andersson  
*Ordförande*

Jens Mikael Alm  
*Ledamot*

Nils Göran Edlund  
*Ledamot*

Eric Axel Andreas Ericson  
*Ledamot*

Lars Ivan Wihlén  
*Ledamot*

Carina Åke  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Ric Axberg  
*Extern revisor*

Undertecknad revisor i bostadsrättsföreningen Solrosen (717600-2165) får härmed efter slutförd granskning av föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31 avlämna följande

## REVISIONSBERÄTTELSE

Jag har granskat föreningens årsredovisningshandlingar, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

Under revisionen har inte framkommit anledning till anmärkningar beträffande de till mig överlämnade redovisningshandlingarna, föreningens bokföring, inventering av dess tillgångar eller eljest beträffande förvaltningen.

Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund att tillstyrka:

Att Resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret.

Skokloster 2022-05-08



Ric Axberg

Av föreningsstämman vald revisor

# Budget

| <b>BUDGET</b>                      | <b>Budget 2023</b> | <b>Utfall 2022</b> | <b>Budget 2022</b> |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>             |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                        | 1 637 600          | 1 424 767          | 1 424 000          |
| Hyror lokaler                      | 38 000             | 38 400             | 38 000             |
| Hyror parkering                    | 55 000             | 35 695             | 31 000             |
| Hyror garage                       | 13 800             | 12 600             | 12 000             |
| Hyror förråd                       | 6 900              | 6 000              | 6 000              |
| Hyresrabatt                        | 0                  | -804               | 0                  |
| Överlåtelse/pantsättning           | 0                  | 4 347              | 0                  |
| Avgift andrahandsuthyrning         | 0                  | 3 623              | 4 500              |
| Gästlägenhet                       | 8 000              | 8 050              | 3 000              |
| Öresutjämning                      | 0                  | 4                  | 0                  |
| Fakturerade kostnader              | 0                  | 15 388             | 0                  |
| Försäkringsersättning              | 0                  | 26 861             | 0                  |
| Övriga intäkter                    | 0                  | 388                | 0                  |
|                                    | <b>1 759 300</b>   | <b>1 575 319</b>   | <b>1 518 500</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>            |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>         |                    |                    |                    |
| Fastighetsskötsel entreprenad      | -148 000           | -141 504           | -143 000           |
| Fastighetsskötsel beställning      | -20 000            | -6 440             | -20 000            |
| Fastighetsskötsel gård beställning | -2 000             | 0                  | -3 000             |
| Städning entreprenad               | -67 000            | -59 531            | -60 000            |
| Städning enligt beställning        | -15 000            | -1 900             | 0                  |
| Sotning                            | -3 000             | -27 500            | -3 000             |
| OVK Obl. Ventilationskontroll      | 0                  | -7 500             | 0                  |
| Myndighetstillsyn                  | 0                  | -10 160            | 0                  |
| Sophantering                       | -1 000             | 0                  | 0                  |
| Gård                               | -1 000             | -12 500            | -10 000            |
| Serviceavtal                       | -8 000             | -9 303             | -6 000             |
| Förbrukningsmateriel               | -8 000             | -3 883             | -2 000             |
| Brandskydd                         | -10 000            | -15 611            | -12 000            |
|                                    | <b>-283 000</b>    | <b>-295 832</b>    | <b>-259 000</b>    |
| <b>Reparationer</b>                |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar            | -237 000           | 0                  | -115 000           |
| Tvättstuga                         | 0                  | -4 846             | 0                  |
| Lås                                | 0                  | -25 247            | 0                  |
| VVS                                | 0                  | -36 517            | 0                  |
| Värmeanläggning/undercentral       | 0                  | -6 650             | 0                  |
| Ventilation                        | 0                  | -25 750            | 0                  |
| Elinstallationer                   | 0                  | -9 415             | 0                  |
| Vattenskada                        | 0                  | -26 861            | 0                  |
|                                    | <b>-237 000</b>    | <b>-135 286</b>    | <b>-115 000</b>    |
| <b>Periodiskt underhåll</b>        |                    |                    |                    |
| Ventilation                        | -200 000           | 0                  | -1 000 000         |
|                                    | <b>-200 000</b>    | <b>0</b>           | <b>-1 000 000</b>  |
| <b>Taxebundna kostnader</b>        |                    |                    |                    |
| El                                 | -107 000           | -107 187           | -51 000            |
| Värme                              | -262 000           | -238 066           | -215 000           |
| Vatten                             | -100 000           | -74 620            | -91 000            |
| Sophämtning/renhållning            | -85 000            | -80 008            | -60 000            |
| Grovsopor                          | -6 000             | -4 625             | -10 000            |
|                                    | <b>-560 000</b>    | <b>-504 505</b>    | <b>-427 000</b>    |

|  |                   |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Övriga driftskostnader</b>                    |                   |                   |                   |
| Försäkring                                       | -65 000           | -41 589           | -42 000           |
| Självrisk  | -7 000            | -15 000           | 0                 |
| Kabel-TV   | -30 000           | -27 328           | -28 000           |
|  | <b>-102 000</b>   | <b>-83 917</b>    | <b>-70 000</b>    |
| <b>Fastighetsskatt</b>                           |                   |                   |                   |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.                    | -58 000           | -55 547           | -60 000           |
| Ändrad tax. F-skatt/K-avg                        | 0                 | 5 716             | 0                 |
|  | <b>-58 000</b>    | <b>-49 831</b>    | <b>-60 000</b>    |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                   |                   |                   |
| Kreditupplysning                                 | -3 000            | -1 563            | -1 000            |
| Juridiska åtgärder                               | 0                 | -16 125           | 0                 |
| Föreningskostnader                               | -2 000            | -12 068           | -1 000            |
| Fritids- och trivselkostnader                    | 0                 | 0                 | -1 000            |
| Förvaltningsarvode                               | -24 000           | -43 425           | -44 000           |
| Förvaltningsarvoden övriga                       | -6 000            | 0                 | -5 000            |
| Administration                                   | -26 000           | -28 588           | -20 000           |
| Konsultarvode                                    | -12 000           | -49 729           | -40 000           |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                   | -11 000           | -5 220            | 0                 |
|  | <b>-84 000</b>    | <b>-156 718</b>   | <b>-112 000</b>   |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                   |                   |                   |
| Styrelsearvode                                   | -97 000           | -95 200           | -97 000           |
| Revisionsarvode arvoderad                        | -7 000            | -7 000            | -7 000            |
| Arbetsgivaravgifter                              | -34 000           | -30 624           | -34 000           |
| FORA   | 0                 | -200              | 0                 |
|  | <b>-138 000</b>   | <b>-133 024</b>   | <b>-138 000</b>   |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                   |                   |                   |
| Byggnad  | -14 000           | -13 815           | -14 000           |
| Förbättringar                                    | -210 000          | -209 740          | -210 000          |
| Maskiner   | 0                 | -8                | -9 000            |
|  | <b>-224 000</b>   | <b>-223 563</b>   | <b>-233 000</b>   |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    | <b>-1 886 000</b> | <b>-1 582 676</b> | <b>-2 414 000</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>-126 700</b>   | <b>-7 357</b>     | <b>-895 500</b>   |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                   |                   |                   |
| Ränteintäkter                                    | 2 000             | 2 297             | 0                 |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror                    | 0                 | 36                | 0                 |
| Skatteränta ej skattepliktig                     | 0                 | 16                | 0                 |
| Låneräntor                                       | -309 358          | -172 725          | -100 000          |
| Övriga räntekostnader                            | 0                 | -60               | 0                 |
|  | <b>-307 358</b>   | <b>-170 436</b>   | <b>-100 000</b>   |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>-434 058</b>   | <b>-177 793</b>   | <b>-995 500</b>   |

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

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

## Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)