



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Solstaden



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

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

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

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Solstaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2010 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2012-05-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Biskopsgården GA:3. Föreningens andel är 53,3 procent. Samfälligheten förvaltar 80:2, 80:6, 730:370, 730:360.

Styrelsen

Per Torgny Rabe	Ordförande
Shabana Hasan	Ledamot
Maria Gina Hultberg	Ledamot
Selda Külekci	Ledamot
Sofia Svensson	Ledamot

Cvetanka Bogdanovska	Suppleant
Homejra Alia Zafar	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Peter Ek	Ordinarie Extern	Pwc
Teddy Wiberg	Ordinarie Intern	
Christian Anton Nistor	Suppleant Intern	

Valberedning

Alf Arljung
Lena Östling

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Biskopsgården 80:2	1986	Göteborg
Biskopsgården 730:370	1986	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1986 och består av 2 flerbostadshus.

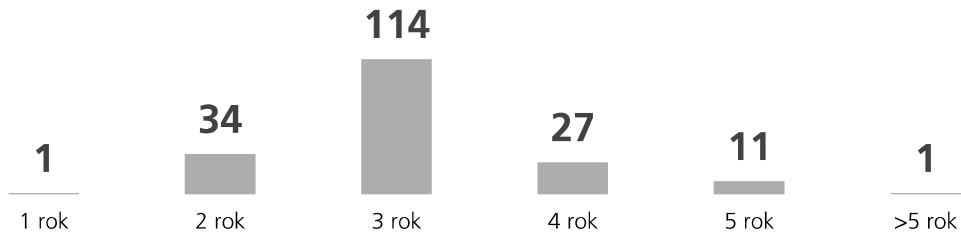
Fastigheternas värdeår är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 19 428 m², varav 17 748 m² utgör boyta och 1 680 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 188 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Samlingslokal
Övrigt
Övernattningslägenhet
Hobbyrum
Kontorslokal
Tvättstugor 2 st
Mangelrum 2 st

Kommentar

Motionsanläggning (gym)

Föreningsexpedition

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Upprustning av tennisplan	2021	
OVK	2021	
Dränering av yttervind	2021	
Belysningen i trapphusen	2021	
Takpapp A - och B - hus	2020 - 2021	Byte av ventilationsshuntar mm
installation av postbox	2020	
Tak till översta balkonger	2020	
Belysning	2020 - 2021	Belysning på baksidan av B-huset
Reparation av hängrännor	2020	
Balkongtvätt	2020	
Byte av farthinder	2020 - 2021	
Renovering av kantsten	2019	
Anläggning av trappa	2019	Anläggning av trappor i befintlig stig mot parkeringen.
Markjustering	2019	Markjustering samt stensättning. Stensätta tillbaka samtliga marksten A o B huset samt cylenförråden.
Belysning	2019	Belysning till entréerna som lyser upp namnskyltarna.
Energideklaration	2019	
Underhållsspolning	2018	Påsticksledningar från kök och toaletter ut till stamledning underhållsspolas med varmt vatten
Renovering av grillskjul	2018	
Renovering av sandlådor	2018	Rivning av befintliga sarger på båda sandlådor. Montering av nya sarger i tryckimpregnerat virke lika utseende som befintlig på båda sandlådor.
Markterasser	2018	byte av stenplattor och staket
Motionslokal	2018	Renovering av dusch- och omklädningsrum
Porttelefoner	2018	Installation av porttelefoner i entreér baksidan A-hus
Lekplats A-hus	2018	ny lekställning och sandlåda samt byte av sand
Nya orienteringstavlor	2018	
Träpanel ytterväggar, målning	2017 - 2018	Entréplan och garagelängor
Upprustning av p-platser	2017	
Byte av elmätare	2016	Byte av shunt i B-hus
Byte av armaturer på lyktstolpar	2016	
Byte av kopiator	2016	
Balkongtvätt	2016	
Byte av garageportar	2016	
Våtrumsbesiktning av samtliga lägenheter	2016	
OVK	2016 - 2017	
Byte av internetkablar	2016	Uppgradering 1000/1000
Taktegel	2016	
Upprustning av vändplats B	2016	
Målning av sophuset	2016	53,3%

Utfört underhåll forts.	År	Kommentar
Hissrenovering	2015 - 2019	
Nya fönsterbleck bv	2015	
Renovering av utemöbler	2015	utbytta
Renovering av samlingslokal	2015	Målning, byte av lister, nya möbler, nya vitvaror
Byte av entré- och garagebelysningar	2015	
OVK	2015	
Byte av värmeväxlare	2015	Bekostas av Göteborgs energi
Upprustning av stuprör och hängrännor	2015	A- och B-hus, samt garage
Farthinder	2015	
Reparation rörelsebelysning garage	2015	
Lagning av potthål	2015	
Slutkontroll av inglasade balkonger	2015	
Kontroll av varmvatten system inkl. i lägenheter	2015	
Investering i Sopsug	2015	53,3%
Reparation av dagvattensystem	2014	
Upprustning lekplatser	2014	
Nytt yttskikt på uppfart till vändplats mellan A- och B-hus	2014	
Reparation av fasad vid uppgång 24	2014 - 2015	
Reparation av gavel terrasser	2014 - 2015	
Balansering av värmesystem och ventilationskontroll	2014 - 2015	
Byte av låssystem A- och B-hus	2013	
Reparation av uppfart till vändplats mellan A- och B-hus	2013	
Helrenovering av bastu	2013	
Reparation av gångväg bakom A-hus	2013	
Montering av stoppstolpar på gångväg bakom A-hus	2013	
Genomgång och översyn av garageportar	2013	
Skadedjurs sanering av vid och avlopps kulvertar	2013	
Genomgång och rensning av dagvattensystem	2013	
Föranalys till värmebalansering	2013	
Upprustning av parkeringsytor	2012 - 2013	
Renovering av takterrasser	2012 - 2015	
Renovering av markterrasser	2012	
Upprustning av motionslokal	2012 - 2013	Ny träningsutrustning
Byte av värmeväxlare	2012	Bekostats av Göteborgs Energi
Reparation av dränering bakom B-hus	2012	
Byte av kontorsutrustning	2012	Datorutrustning samt kopieringsmaskin
Upprustning av lekplatser	2011	
Byte av cirkumpump fjärrvärme	2011	
Renovering av tappvattenstammar	2011 - 2015	
Ventilation, OVK	2011 - 2012	Byte av takfläktar

Planerat underhåll	År
Stambyte, tappvatten	2015-2025
Dränering gaveln 12	2022
Upprustning av lekplatser	2022
renovering/målning av trapphus	2023
Byte av fönster samt fönsterbleck	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

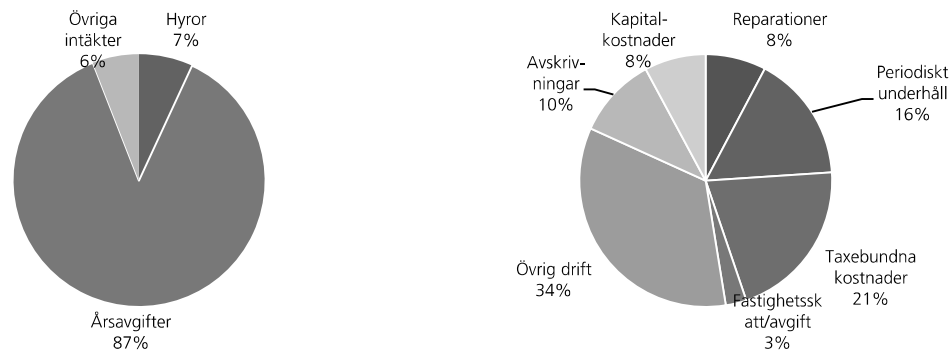
Avtal	Leverantör
Internetleverantör, inkl. serviceavtal	AllTele, Fiber Gigabit lina
Teknisk förvaltning	Föreningen tillsammans SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	Föreningen tillsammans med SBC
Kabel-TV leverantör inkl. serviceavtal	ComHem
Serviceavtal hissar	OTIS
Parkeringsövervakning	Controlla
Störningsjour	AB Framtiden
Fastighetsstädning	Anställd personal
Ventilationssystem	Caverion
Sopsug	Envac
Skadedjur, m.m	Anticimex
Fastighetsskötsel	Anställd personal
VVS	Qsec, Göteborgs Energi

Föreningens ekonomi

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 026 021	1 362 224
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	13 638 674	13 790 493
Finansiella intäkter	3 061	817
Minskning kortfristiga fordringar	0	125 777
Ökning av långfristiga skulder	1 302 826	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	573 724
	14 944 561	14 490 810
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	10 291 179	11 916 084
Finansiella kostnader	985 529	1 074 842
Ökning av kortfristiga fordringar	23 509	0
Minskning av långfristiga skulder	0	1 836 088
Minskning av kortfristiga skulder	447 647	0
	11 747 864	14 827 013
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 222 717	1 026 021
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 196 697	-336 203

*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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft bomöten för utbyte av information mellan medlemmar och styrelse.

Styrelsen har lämnat information via "Solbladet" och även via info-blad.

Styrelsen har organiserat höststädning av området samt källarlokalerna.

För utförda underhållsarbeten, se under "utfört underhåll".

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 188 st

Överlåtelse under året: 17 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 267

Tillkommande medlemmar: 25

Avgående medlemmar: 26

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 266

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	670	670	669	670
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 694	4 621	4 724	4 778
Elkostnad/m ² totalyta	16	13	15	15
Värmekostnad/m ² totalyta	71	61	65	69
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	38	31	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	51	55	113	116
Soliditet (%)	8	7	8	9
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 058	-506	-1 673	-1 154
Nettoomsättning (tkr)	13 186	13 193	13 156	13 260

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 17 748 m² bostäder och 1 680 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 492 016	0	0	5 492 016
Fond för yttre underhåll	2 260 351	2 100 000	-3 568 109	3 728 460
S:a bundet eget kapital	7 752 367	2 100 000	-3 568 109	9 220 476
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-813 874	-2 100 000	3 061 830	-1 775 705
Årets resultat	1 058 364	1 058 364	506 279	-506 279
S:a fritt eget kapital	244 489	-1 041 636	3 568 109	-2 281 983
S:a eget kapital	7 996 857	1 058 364	0	6 938 493

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 058 364
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 286 125
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 100 000
summa balanserat resultat	244 489

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

2 047 289
2 291 778

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	13 185 682	13 193 250
Övriga rörelseintäkter	Not 3	452 991	597 243
Summa rörelseintäkter		13 638 674	13 790 493
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-8 447 325	-9 791 363
Övriga externa kostnader	Not 5	-545 265	-669 078
Personalkostnader	Not 6	-1 298 589	-1 455 642
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 306 663	-1 306 663
Summa rörelsekostnader		-11 597 842	-13 222 747
RÖRELSERESULTAT		2 040 832	567 746
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 061	817
Räntekostnader och liknande resultatposter		-985 529	-1 074 842
Summa finansiella poster		-982 468	-1 074 025
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 058 364	-506 279
ÅRETS RESULTAT		1 058 364	-506 279

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	90 688 736	91 995 399
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		90 688 736	91 995 399
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		90 688 736	91 995 399
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		79 379	118 937
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 572 708	1 162 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	210 761	190 732
Summa kortfristiga fordringar		2 862 848	1 472 243
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 052 600	222 998
Summa kassa och bank		2 052 600	222 998
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 915 448	1 695 242
SUMMA TILLGÅNGAR		95 604 183	93 690 640

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 492 016	5 492 016
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 260 351	3 728 460
Summa bundet eget kapital		7 752 367	9 220 476
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-813 874	-1 775 705
Årets resultat		1 058 364	-506 279
Summa eget kapital		244 489	-2 281 983
SUMMA EGET KAPITAL		7 996 857	6 938 493
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	37 797 783	80 175 253
Summa långfristiga skulder		37 797 783	80 175 253
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	45 516 384	1 836 088
Leverantörsskulder		414 572	1 057 176
Övriga skulder		2 641 207	2 462 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 237 380	1 221 432
Summa kortfristiga skulder		49 809 544	6 576 894
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 604 183	93 690 640

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 periodisering 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	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Stambyte	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	12 222 073	12 222 073
Avsättning inre fond	-335 154	-335 154
Hyror lokaler	16 423	15 260
Hyror garage moms	9 600	9 600
Hyror parkering	106 360	108 000
Hyror garage	805 267	815 117
Hyror förråd	0	60
Bredbandsintäkter	189 504	189 504
Bastu	2 230	0
Gemensamhetslokal	15 000	0
Parkering	124 978	153 584
Utförda arbeten	940	0
Gästlägenhet	28 000	14 750
Öresutjämning	462	456
	13 185 682	13 193 250

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	316 053	278 574
	Övriga erhållna bidrag	105 607	245 837
	Återbäring försäkringsbolag	16 130	17 053
	Övriga intäkter	15 202	55 779
		452 991	597 243
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	49 688
	Fastighetsskötsel beställning	120 256	9 300
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	121 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 798	225 075
	Snöröjning/sandning	110 640	0
	Städning entreprenad	107 310	0
	Städning enligt beställning	72 163	4 000
	OVK Obl. Ventilationskontroll	95 500	0
	Hissbesiktning	14 621	14 444
	Bevakning	13 880	27 122
	Gemensamma utrymmen	0	183
	Garage/parkering	83 797	95 106
	Soppantering	62 696	34 947
	Gård	9 345	6 461
	Serviceavtal	380 475	401 931
	Förbrukningsmateriel	72 075	32 194
	Teleport/hissanläggning	60 733	48 973
	Störningsjour och larm	8 543	15 663
	Brandskydd	75 980	0
	Fordon	66 732	12 682
		1 363 544	1 099 269
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	114 063
	Hyreslägenheter	0	8 000
	Brf Lägenheter	0	9 438
	Gemensamma utrymmen	0	1 678
	Tvättstuga	0	8 657
	Soppantering/återvinning	108 399	159 888
	Entré/trapphus	56 140	3 710
	Lås	69 195	7 812
	VVS	201 813	32 693
	Värmeanläggning/undercentral	5 771	2 238
	Ventilation	0	123 732
	Elinstallationer	1 471	27 253
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	47 250	4 714
	Hiss	27 270	126 981
	Tak	0	96 913
	Fönster	35 604	0
	Balkonger/altaner	71 750	12 360
	Mark/gård/utemiljö	71 596	86 113
	Garage/parkering	25 124	15 012
	Skador/klotter/skadegörelse	89 467	43 502
	Vattenskada	167 432	273 750
	Övrigt	1 113	0
		979 395	1 158 507

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	27 783
	Gemensamma utrymmen	126 750	0
	Sophantering/återvinning	50 353	0
	Entré/trapphus	0	187 443
	VVS	83 632	0
	Elinstallationer	405 625	63 750
	Tak	539 015	2 405 842
	Balkonger/altaner	179 900	791 541
	Mark/gård/utemiljö	662 014	80 250
	Garage/parkering	0	11 500
		2 047 289	3 568 109
	Taxebundna kostnader		
	El	306 272	252 022
	Värme	1 379 413	1 190 056
	Vatten	716 960	731 344
	Sophämtning/renhållning	152 375	235 698
	Grovsopor	61 946	18 300
		2 616 966	2 427 420
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	148 257	181 618
	Tomträttsavgäld	361 040	359 040
	Samfällighetsavgift	18 566	97 511
	Kabel-TV	248 598	245 426
	Bredband	329 738	326 171
		1 106 199	1 209 766
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	333 932	328 292
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	8 447 325	9 791 363
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	6 251	6 126
	Tele- och datakommunikation	63 947	31 867
	Juridiska åtgärder	0	9 844
	Inkassering avgift/hyra	16 690	22 025
	Hysesförluster	120	164 823
	Revisionsarvode extern revisor	27 700	24 062
	Föreningskostnader	28 494	16 480
	Styrelseomkostnader	5 000	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 320	0
	Förvaltningsarvode	316 200	309 600
	Administration	22 100	18 663
	Korttidsinventarier	11 566	1 635
	Konsultarvode	28 454	48 362
	Föreningsavgifter	6 534	5 801
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 890	9 790
		545 265	669 078

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft två fast anställda – en fastighetsskötare och en städerska.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	279 000	280 000
	Löner	542 044	666 989
	Kostnadsersättningar	1 145	2 912
	Sociala kostnader	250 359	248 525
	Uttagsskatt	222 622	255 226
	Övriga personalkostnader	3 419	1 990
		1 298 589	1 455 642
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 215 300	1 215 300
	Förbättringar	91 363	91 363
		1 306 663	1 306 663
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	120 536 310	120 536 310
	Utgående anskaffningsvärde	120 536 310	120 536 310
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-28 540 912	-27 234 249
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 306 663	-1 306 663
	Utgående avskrivning enligt plan	-29 847 574	-28 540 912
	Planenligt restvärde vid årets slut	90 688 736	91 995 399
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	918 197	918 197
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	131 142 000	131 142 000
	Taxeringsvärde mark	50 822 000	50 822 000
		181 964 000	181 964 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	176 000 000	176 000 000
	Lokaler	5 964 000	5 964 000
		181 964 000	181 964 000

Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	114 375	114 375
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	114 375	114 375
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-114 375	-114 375
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-114 375	-114 375
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	979 703	979 703
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	979 703	979 703
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-979 703	-979 703
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-979 703	-979 703
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Kundfordringar	129 238	129 238
	Skattekonto	100 845	47 535
	Skattefordran	169 873	182 779
	Klientmedel hos SBC	2 170 118	803 022
	Fordringar kreditfakturor	2 634	0
		2 572 708	1 162 574
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	55 042	36 807
	Kabel-TV	63 959	62 165
	Tomträttsavgäld	91 760	91 760
		210 761	190 732

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	3 728 460	5 938 254
	Reservering enligt stadgar	2 100 000	2 100 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-3 568 109	-4 309 794
	Vid årets slut	2 260 351	3 728 460

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	0,980 %	9 401 699	9 761 699	2024-05-15
	SBAB	1,330 %	19 769 654	19 769 654	2022-12-06
	SBAB	1,160 %	6 895 632	7 295 652	2022-05-10
	SBAB	0,970 %	9 686 289	9 812 206	2023-11-14
	SBAB	1,330 %	9 794 795	9 794 795	2022-12-06
	SBAB	0,860 %	0	1 392 199	2022-06-08
	SBAB	1,110 %	9 404 440	9 404 440	2023-12-11
	SBAB	1,160 %	6 444 011	6 744 011	2022-05-09
	SBAB	0,930 %	950 000	1 050 000	2023-03-13
	SBAB	1,230 %	2 000 000	2 000 000	2022-02-12
	SBAB	1,050 %	4 967 647	4 986 685	2023-05-09
	SBAB	1,010 %	4 000 000	0	2024-07-17
	Summa skulder till kreditinstitut		83 314 167	82 011 341	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-45 516 384	-1 836 088	
			37 797 783	80 175 253	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 76 752 607 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.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	105 881 000	105 881 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Löner	54 779	62 887
	Sociala avgifter	17 211	19 759
	Ränta	72 435	78 412
	Avgifter och hyror	1 093 115	1 060 534
	Avgifter och hyror	-160	-160
		1 237 380	1 221 432

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Vg se under planerat underhåll

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Per Torgny Rabe
Ordförande

Shabana Hasan
Ledamot

Maria Gina Hultberg
Ledamot

Selda Külekci
Ledamot

Sofia Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
PwC

Peter Ek
Auktoriserad revisor

Teddy Wiberg
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solstaden, org.nr 716443-9080

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solstaden för år 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroende valda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 min (vår) 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 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 Bostadsrättsföreningen Solstadens 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 Solstaden för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Karlstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Ek
Auktoriserad revisor

Teddy Wiberg
Förtroendevald revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se