ÅRSREDOVISNING 2015

Brf Solstaden

sbc
Sveriges
BostadsrättsCentrum

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Solstaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 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 samfälligheten förvaltar tomträtterna Biskopsgården 80:2, 80:6, 730:370, 730:360.

Styrelsen

Torgny Rabe	Ordförande
Selda Dereli	Vice ordförande
Sofia Svensson	Sekreterare
Anita Anghem	Ledamot
Konstantinos Marcopoulos	Ledamot
Gull-Britt Rydén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ted Sundberg	Ordinarie Extern	S3 Revision AB
Sami Saaristo	Ordinarie Intern	Ordinarie intern
Hasse Rydén	Suppleant Intern	Suppleant intern

Valberedning

Hasse Rydén	Sammankallande
Saami Saaristo	
Genevieve Thorssin	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-21.

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.

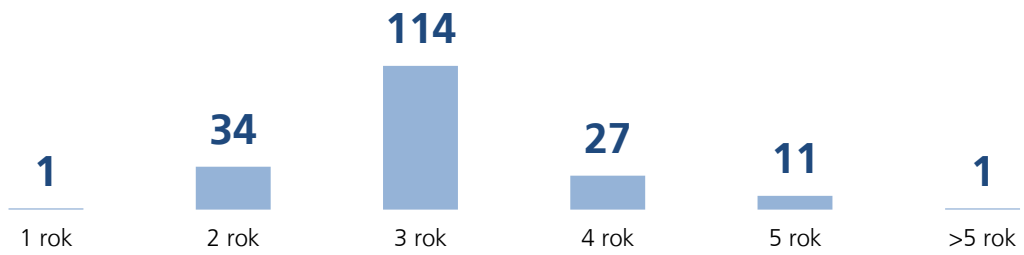
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheterna bebyggdes 1986 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 19 555 m², varav 17 748 m² utgör lägenhetsyta och 1 807 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 188 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Gemensamhetsutrymmen	**Kommentar**
Bastu	
Samlingslokal	
Övrigt	Motionsanläggning (gym)
Övernattningslägenhet	
Hobbyrum	
Kontorslokal	Föreningsexpedition
Tvättstugor 2 st	
Mangelrum 2 st	

Byggnadernas tekniska status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2040.
Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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
Slutkontroll av inglasade balkonger	2015	
Lagning av potthål	2015	
Nya fönsterbleck	2015	
Reparation rörelsebelysning garage	2015	
Kontroll av varmvatten system inkl. i lägenheter	2015	
Investering i Sopsug	2015	53,3%
Farthinder	2015	
Reparation av dagvattensystem	2014	
Upprustning lekplatser	2014	
Nytt ytskikt 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 ventilations kontroll	2014 - 2015	
Skadedjurs sanering av vid och avlopps kulvertar	2013	
Byte av låssytem 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	
Föranalys till värmebalansering	2013	
Genomgång och översyn av garageportar	2013	
Montering av stoppstolpar på gångväg bakom A-hus	2013	
Genomgång och rensning av dagvattensystem	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 cirkpump fjärrvärme	2011	
Renovering av tappvattenstammar	2011 - 2015	
Ventilation, OVK	2011 - 2012	Byte av takfläktar

Planerat underhåll	År	Kommentar
Hissrenovering (H-10)	2015-2018	
Stambyte, tappvatten	2015-2020	
Byte av elmätare	2016	Bekostas av Göteborgs energi
Målning av staket markterrasser och gård	2016	
Upprustning av tennisplan	2016	53,3%
Byte av armaturer på lyktstolpar	2016	
Upprustning av vändplats B	2016	53,3%
Balkongtvätt	2016	
Energideklaration	2016	
Taktegel	2016	
Våtrumsbesiktning av samtliga lägenheter	2016	
renovering/målning av trapphus	2016	2016-2018
Träpanel ytterväggar, målning	2016	Entréplan och garagelängor
Byte av garageportar	2016	
Takpapp A - och B - hus	2016-2017	

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

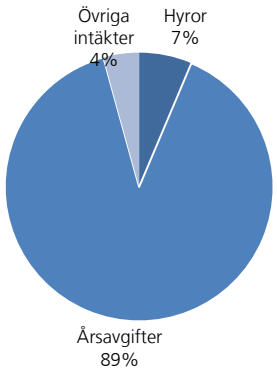
Avtal	Leverantör
Internetleverantör, inkl. serviceavtal	AllTele, Fiber Gigabit lina
Teknisk förvaltning	Föreningen tillsammans SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	Föreningen tillsammans med SBC
Kabel-TV leverantör inkl. serviceavtal	ComHem
Serviceavtal hissar	OTIS
Parkeringsövervakning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

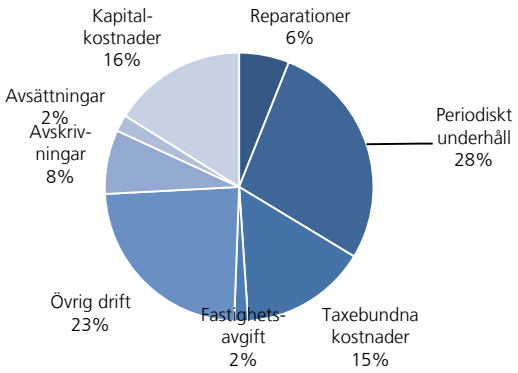
Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	**2015**	**2014**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**7 444 998**	**963 981**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	13 664 007	13 588 287
Finansiella intäkter	3 897	10 970
Minskning kortfristiga fordringar	0	102 680
Ökning av långfristiga skulder	0	5 000 000
	13 667 904	**18 701 937**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	12 241 761	8 236 281
Finansiella kostnader	2 651 978	3 138 848
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	57 956
Ökning av kortfristiga fordringar	149 781	0
Minskning av långfristiga skulder	180 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	634 557	787 837
	15 858 077	**12 220 921**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**5 254 825**	**7 444 998**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-2 190 173**	**6 481 016**

*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 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året
Föreningen har haft 2 bomöte för utbyte av information mellan medlemmar och styrelse.

Styrelsen har lämnat information via " Solbladet".

Styrelsen har organiserat vår- och höststädning av området.

För utförda underhållsarbeten, se ovan under " utfört underhåll".

Händelser efter året
Vg se sida 4 under " planerar underhåll".

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 188 st
Överlåtelser under året: 16 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 280 st
Tillkommande medlemmar: 26 st
Avgående medlemmar: 25 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 281 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	688	688	688	613
Lån/m² bostadsrättsyta	4 896	4 906	4 624	4 130
Elkostnad/m² totalyta	13	12	15	17
Värmekostnad/m² totalyta	74	66	82	75
Vattenkostnad/m² totalyta	31	26	26	25
Kapitalkostnader/m² totalyta	136	161	170	167
Soliditet (%)	13	15	15	18
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 681	962	-2 696	-772
Nettoomsättning (tkr)	13 321	13 469	13 305	13 051

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 17 748 m² bostäder och 1 807 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 952 954
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 450 882
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 100 000
summa balanserat resultat	**-3 602 072**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	4 557 401
att i ny räkning överförs	**955 329**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	13 321 471	13 468 637
Övriga rörelseintäkter	Not 2	342 536	119 650
Summa rörelseintäkter		**13 664 007**	**13 588 287**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-9 979 075	-6 571 181
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 466 280	-1 329 580
Personalkostnader	Not 5	-922 771	-335 519
Avskrivningar	Not 6	-1 265 600	-1 261 737
Summa rörelsekostnader		**-13 633 726**	**-9 498 017**
RÖRELSERESULTAT		**30 281**	**4 090 270**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 897	10 970
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 651 978	-3 138 848
Summa finansiella poster		**-2 648 081**	**-3 127 878**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-2 617 800**	**962 393**
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Medlemmarnas reparationsfond		-335 154	-335 154
		-335 154	**-335 154**
ÅRETS RESULTAT		**-2 952 954**	**627 238**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	98 307 750	99 503 931
Maskiner och inventarier	Not 8	136 251	205 671
Summa materiella anläggningstillgångar		**98 444 002**	**99 709 602**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**98 444 002**	**99 709 602**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		8 664	3 081
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	5 772 443	7 732 018
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 10	0	25 810
Summa kortfristiga fordringar		**5 781 107**	**7 760 909**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 961	65 551
Summa kassa och bank		**4 961**	**65 551**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**5 786 068**	**7 826 460**
SUMMA TILLGÅNGAR		**104 230 069**	**107 536 062**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 492 016	5 492 016
Fond för yttre underhåll	Not 12	11 270 567	10 277 633
Summa bundet eget kapital		**16 762 583**	**15 769 649**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-649 118	-283 422
Årets resultat		-2 952 954	627 238
Summa fritt eget kapital		**-3 602 073**	**343 816**
SUMMA EGET KAPITAL		**13 160 511**	**16 113 465**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	86 527 439	87 067 439
Summa långfristiga skulder		**86 527 439**	**87 067 439**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	360 000	0
Leverantörsskulder		1 011 557	644 285
Skatteskulder		0	193 256
Övriga skulder		2 025 277	1 936 903
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	1 145 483	1 580 713
Summa kortfristiga skulder		**4 542 317**	**4 355 158**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**104 230 069**	**107 536 062**
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	105 881 000	105 881 000
Ansvarsförbindelser		**inga**	**inga**

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

Avskrivningar	**2015**	**2014**
Byggnader	100 år	100 år
Stambyte	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 1 NETTOOMSÄTTNING	**2015**	**2014**
Årsavgifter	12 209 115	12 214 073
Hyror lokaler	17 925	18 981
Hyror parkering	108 010	102 520
Hyror garage	742 696	746 354
Bredbandsintäkter	189 336	236 000
Elintäkter	-593	0
Gemensamhetslokal	0	22 500
Parkering	54 526	102 969
Gästlägenhet	0	14 750
Fakturerade kostnader	0	10 038
Öresutjämning	456	452
	13 321 471	**13 468 637**

Not 2 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	**2015**	**2014**
Fakturerade kostnader	250 316	0
Övriga erhållna bidrag	87 753	0
Försäkringsersättning	0	94 600
Övriga intäkter	4 467	25 050
	342 536	**119 650**

Not 3 DRIFTKOSTNADER	**2015**	**2014**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	169 528	70 374
Fastighetsskötsel gård beställning	11 883	73 039
Snöröjning/sandning	6 675	17 128
Städning entreprenad	0	206 044
Städning enligt beställning	0	20 243
Hissbesiktning	28 218	0
Myndighetstillsyn	3 150	5 400
Bevakning	6 994	7 752
Gemensamma utrymmen	12 170	10 463
Garage	13 698	0
Serviceavtal	415 628	315 466
Förbrukningsmateriel	13 834	15 994
Störningsjour och larm	19 447	950
	701 224	**742 853**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	2 028	0
Lokaler	12 325	0
Tvättstuga	0	18 262
Sophantering/återvinning	259 091	69 035
Källare	0	3 402
Entré/trapphus	15 217	8 400
Lås	11 778	15 570
VVS	4 000	110 567
Ventilation	17 888	16 288
Elinstallationer	24 807	2 439
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 681	38 317
Hiss	134 195	24 811
Huskropp utvändigt	5 478	0
Fasad	54 338	0
Mark/gård/utemiljö	65 979	146 575
Garage/parkering	45 461	23 267
Skador/klotter/skadegörelse	73 307	94 334
Vattenskada	271 301	461 702
	1 001 874	**1 032 969**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	1 753 240	0
Gemensamma utrymmen	104 895	0
Installationer	85 625	0
VVS	0	175 428
Värmeanläggning	0	931 638
Elinstallationer	111 250	0
Hiss	1 829 368	0
Huskropp utvändigt	140 359	0
Fasad	128 250	0
Balkonger/altaner	30 597	0
Mark/gård/utemiljö	373 817	0
	4 557 401	**1 107 066**
Taxebundna kostnader		
El	249 729	238 781
Värme	1 439 749	1 284 594
Vatten	601 796	510 509
Sophämtning/renhållning	217 199	213 341
Grovsopor	16 440	3 149
	2 524 913	**2 250 374**

Not 3 DRIFTKOSTNADER

	2015	2014
Övriga driftkostnader		
Försäkring	150 038	197 187
Tomträttsavgäld	359 040	453 174
Kabel-TV	224 810	276 292
Bredband	189 341	245 721
	923 229	**1 172 374**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**270 434**	**265 546**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**9 979 075**	**6 571 181**

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2015	2014
Kreditupplysning	5 700	6 302
Tele- och datakommunikation	30 812	29 788
Juridiska åtgärder	83 813	33 160
Inkassering avgift/hyra	3 325	17 400
Hyresförluster	225	0
Övriga förluster	5 705	0
Revisionsarvode extern revisor	21 875	-125
Föreningskostnader	2 400	28 882
Fritids- och trivselkostnader	25 908	12 817
Förvaltningsarvode	1 136 051	1 103 932
Administration	10 325	14 391
Korttidsinventarier	61 912	7 751
Konsultarvode	63 771	49 812
Föreningsavgifter	5 238	7 030
Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 220	18 440
	1 466 280	**1 329 580**

Not 5 PERSONALKOSTNADER

	2015	2014
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har två anställd kvinna.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	240 000	227 433
Löner	381 072	46 368
Sociala kostnader	175 334	52 298
Uttagsskatt	126 563	0
Övriga personalkostnader	0	9 420
	922 771	**335 519**

Not 6 AVSKRIVNINGAR

	2015	2014
Byggnad	1 104 818	1 104 818
Förbättringar	91 363	91 363
Maskiner	22 875	22 875
Inventarier	46 544	42 681
	1 265 600	**1 261 737**

Not 7 BYGGNADER OCH MARK	**2015-12-31**	**2014-12-31**
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	-21 032 379	-19 836 198
Årets avskrivningar enligt plan	-1 196 181	-1 196 181
Utgående avskrivning enligt plan	**-22 228 560**	**-21 032 379**
Planenligt restvärde vid årets slut	**98 307 750**	**99 503 931**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	918 197	918 197
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	88 875 000	88 875 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
	114 875 000	**114 875 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	111 200 000	111 200 000
Lokaler	3 675 000	3 675 000
	114 875 000	**114 875 000**

Not 8 MASKINER OCH INVENTARIER	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 094 078	1 036 122
Nyanskaffningar	0	57 956
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**1 094 078**	**1 094 078**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-888 407	-822 852
Årets avskrivningar enligt plan	-69 419	-65 555
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-957 826**	**-888 407**
Redovisat restvärde vid årets slut	**136 252**	**205 671**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Kundfordringar	185 683	44 235
Skattekonto	99 525	10 473
Skattefordran	237 371	245 280
Klientmedel hos SBC	5 249 864	7 379 447
Inkasso	0	11 857
Fordringar	0	40 726
	5 772 443	**7 732 018**

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Parkeringsintäkter	0	25 810
	0	**25 810**

Not 11 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	11 270 567	2 100 000	-1 107 066	10 277 633
S:a bundet eget kapital	**16 762 583**	**2 100 000**	**-1 107 066**	**15 769 649**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-649 118	-2 100 000	1 734 304	-283 422
Årets resultat	-2 952 954	-2 952 954	-627 238	627 238
S:a ansamlad förlust	**-3 602 073**	**-5 052 954**	**1 107 066**	**343 816**
S:a eget kapital	**13 160 511**	**-2 952 954**	**0**	**16 113 465**

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	10 277 633	10 615 642
Reservering enligt stadgar	2 100 000	2 100 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	2 000 000
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-1 107 066	-4 438 009
Vid årets slut	**11 270 567**	**10 277 633**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors-ändringsdag
SBAB	4,800 %	19 769 654	19 769 654	2019-12-13
SBAB	1,370 %	7 895 682	7 895 682	2019-06-05
SBAB	4,800 %	9 794 795	9 794 795	2019-12-13
SBAB	0,950 %	2 084 952	2 084 952	2017-06-12
SBAB	1,650 %	9 812 206	9 812 206	2017-12-13
SBAB	1,800 %	9 404 440	9 404 440	2018-12-13
SBAB	2,190 %	1 500 000	1 500 000	2016-04-18
SBAB	3,030 %	8 094 011	8 094 011	2016-06-15
SBAB	0,950 %	2 000 000	2 000 000	2017-03-20
SBAB	2,190 %	5 000 000	5 000 000	2016-02-15
Handelsbanken	1,840 %	11 531 699	11 711 699	2020-06-12
Summa skulder till kreditinstitut		**86 887 439**	**87 067 439**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-360 000	0	
		86 527 439	**87 067 439**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 85 087 439 kr.

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Arvoden	33 433	23 433
Sociala avgifter	25 642	22 249
Ränta	0	424 456
Semesterlöner	48 178	47 380
Snöröjning/sandning	0	5 595
Reparationer	0	48 016
Avgifter och hyror	1 038 230	1 009 584
	1 145 483	**1 580 713**

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 13 / 4 2016

Torgny Rabe
Ordförande

Selda Dereli
Vice ordförande

Sofia Svensson
Sekreterare

Anita Anghem
Ledamot

Konstantinos Marcopoulos
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2016

Ted Sundberg
Extern revisor

Sami Saaristo
Intern revisor

S3 Revision AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solstaden för räkenskapsåret 2015-01-01 -- 2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solstaden för år räkenskapsåret 2015-01-01 -- 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Sundsvall den 15 april 2016

Ted Sundberg
Auktoriserad revisor