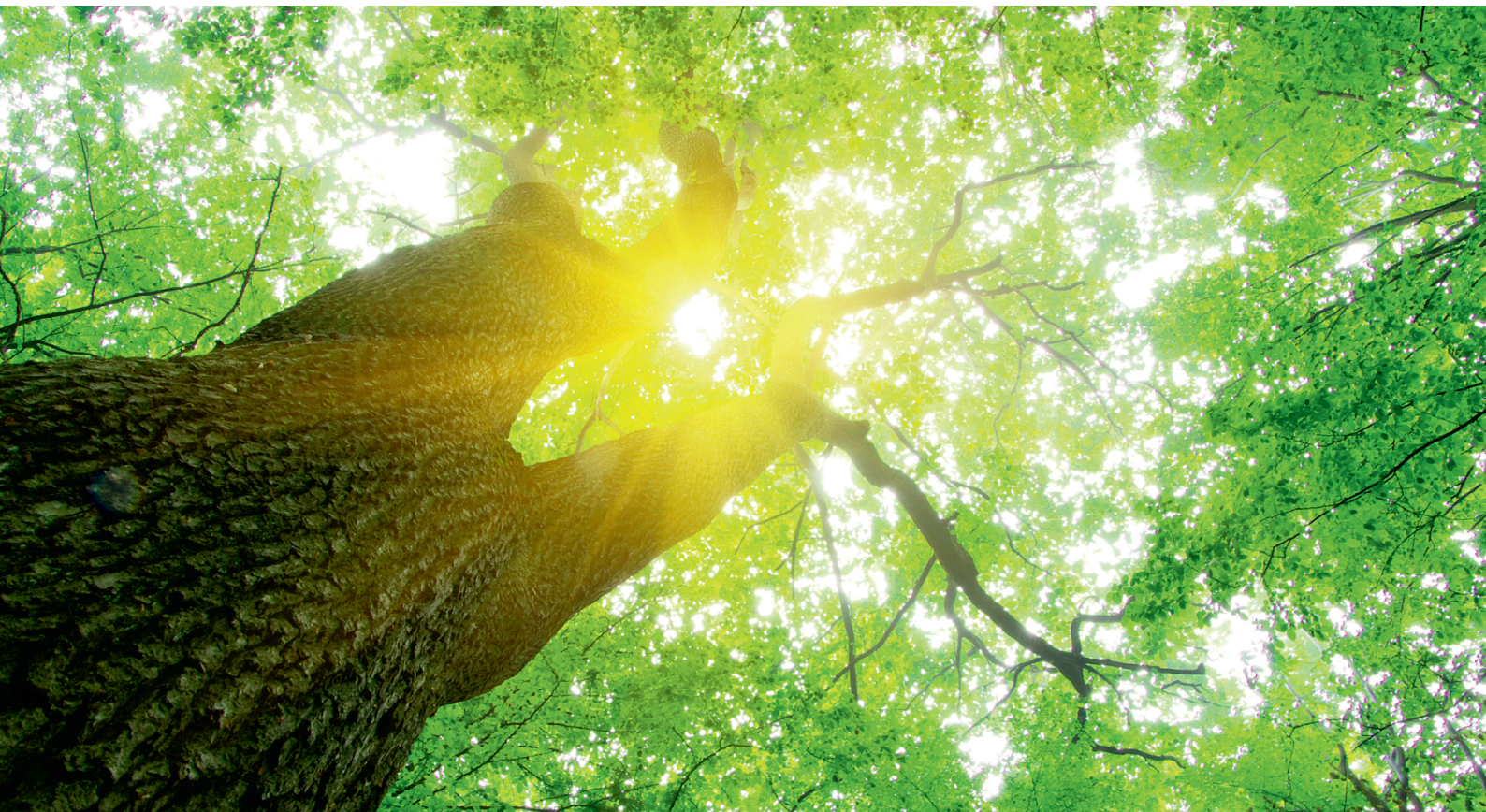




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Solterrassen



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 [sbcs.se/kontakt](https://www.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 Solterrassen

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 2021 och 2050.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-04-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i VÄLLINGBY.

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

Styrelsen

Hanne Engholm	Ordförande
Daniel Claussnitzer	Ledamot
Lars Eriksson	Ledamot
Leif Magnusson	Ledamot
Björn Norrbelius	Ledamot

Hanna Hellström	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Rabia Rana	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Manikan Bourm
Clara Lundholm
Yvonne Sahlgren

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-22.

Extra föreningsstämma hölls 2021-10-13. Extra stämma med anledning av beslut gällande godkännande/röstning om energiprojekt..

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SVAMPKOPPEN 2	2009	VÄLLINGBY

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2023.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

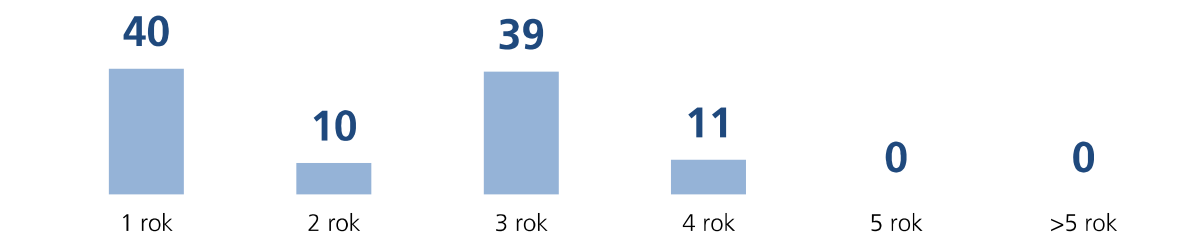
Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 5 flerbostadshus.
Värdeåret är 1954.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 037 m², varav 5 947 m² utgör boyta och 90 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 85 lägenheter med bostadsrätt samt 15 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hys ut till AB Stokab som nodrum	12 m ²	tills vidare

Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Åtgärder från OVK	2021	Omfattande åtgärder i samtliga hus och lgh. Bla byte av frånluftsdon i badrum och rengörning av samtliga ventiationskanaler, och injustering.
OVK	2021	Obligatorisk Ventilationskontroll
Mindre underhåll av hyreslägenheter i 24:an och 26:an. Målning av väggar och byte av golvmatta i kök.	2021	lgh 0702/26 och 0803/24
Radonmätning	2021 - 2022	Påbörjades i nov 2021, planeras att pågå fram till och med mars 2022.
Provisorisk lagning av avlopp till terraser	2021	För att minimera risk till slutlig renovering av avlopsledningar i samband med terrassrenovering.
Energibesparingsprojekt	2021 - 2022	Installation a geovärme för uppvärmning och byte av radiatortermostater och ventiler. Injusteriuster av värme och ventilation. Installation av temp-givare i 30st lgh och styrutrustning till ventiationsfläktar..
Framtagning av ny underhållsplan.	2021	Genomfördes av SBC.
Byte av terrassbrunn i 24:an på plan 5 lgh 1101 o 1102 och installation av breddavlopp.	2020	Pga läckage i brunnen.
Byte av terrassbrunn i 26:an på plan 5 lgh 1103 o 1104 och installation av breddavlopp	2020	Pga av läckage i brunnen
Byte av lås alla garageportar	2020	
Renovering av takterrass Hus 28 Plan 5	2019 - 2020	Pga en rödragnig som slitits ut och gått sönder.
Byte av golvbrunn och rörledningar samt omläggning av golv (trätrall) till två terrasser i nr 32 pga läckage	2018	Är en terrass som nyttjas av två lägenheter.
Byte till led-armaturer i samtliga trappuppgångar	2018	
Byte av tvättmaskin och lagning av torktumlare.	2018	
Byte av 2st dörrstängare	2017	
Renovering av samtliga terrasser	2017	Målning och byte av glastrutor samt rengöring under plattorna
Byte av elarmaturer i källarförråd	2017	
Renovering av två terrasser	2016	Två terrasser renoverades 2016 som ett test inför kommande renovering av samtliga terrasser.
Byte av elmätartavlor	2016	
Byte av elarmatur i källarförråd	2016 - 2017	Arbetet påbörjades 2016, ej helt slutfört (mars 2017).
Målning och byte av luckor på yttertaken	2015	
Inspektion och spolning av dagvattenledningar	2015	

Forts. utfört underhåll	År	Kommentar
Asfaltering gårdsplaner	2014	Ny asfalt eftersom den tidigare var i dåligt skick.
Justering av ventilationsstyrning	2014	
Byte av DUC (reglerutrustning)	2014	
Obligatorisk Ventilationskontroll	2013	
Målning garageportar	2013	
Justering utgående varmvatten	2012	Anm miljöförvaltningen
Planteringar	2012 - 2013	komplettering
Hus 24 sprickor i grunden på övre gavel	2012 - 2013	Dränering, isolering platonmatta och lagning
Projektering uteplatser	2012 - 2013	2 altaner/hus mot parken har projekterats
Balkongrenovering	2012	
Lagning takläckage nr 26	2012	Kontroll av luckor
Trapphusrenovering nr 24-32	2012 - 2013	Helmålning, golvputs, borttagning sopluckor mm
Ledningsnät markavlopp	2011 - 2013	Årlig spolning/kontroll markbrunnar och rörsystem
Åtgärd Radon	2011 - 2013	Kontrollmätning efter tätning
Renovering av fönster	2011	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av hyreslägenheter som överlåtits till BRF.	2022	2st lgh i 24:an och 30:an.
Underhållsspolning avlopp	2022	Skall göras regelbundet ca var 5:e år.
Fasadrenovering samt byte av tak och renovering av terrasser inklusive tillhörande avlopp.	2022-2025	Kommer att genomföras löpande, hus för hus, under flera år.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Trädgårdsskötsel	Jansson Grubb Trädgårdsentreprenad AB
Serviceavtal tvättmaskiner och torktumlare	Miele AB
Avtal t.o.m 10 januari 2020 (Uppsagt)	Maddes städ AB
Städning av trapphus	Silux Gruppen
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB

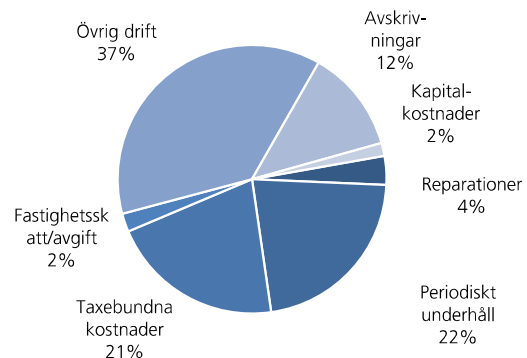
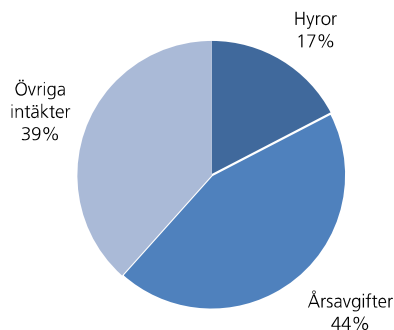
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2021 5 855 226	2020 6 849 813
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 716 780	4 056 636
Finansiella intäkter	11 476	10 979
Minskning kortfristiga fordringar	0	75 548
Medlemsinsatser	1 430 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 922 311	0
	10 080 567	4 143 163
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 307 358	4 677 088
Finansiella kostnader	113 621	121 255
Ökning av kortfristiga fordringar	15 551	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	339 408
	6 436 530	5 137 750
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	9 499 263	5 855 226
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 644 037	-994 587

*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

- Kollektiva bostadsrättstillägget uppsagt per 2021-06-01
- OVK genomförd samt ventilation åtgärdad i samtliga lägenheter
- Provisorisk lagning av avlopp på samtliga terrasser
- Ny underhållsplan gjordes av SBC
- Beslut togs på extrastämma att genomföra energiprojekt med Enstar som projektansvariga.
- Föreningen erhöll bidrag från Länsstyrelsen för energieffektivisering, ca 50% av projektkostnaderna
- Omvandlade en hyresrätt till bostadsrätt och sålde
- Radonmätning påbörjades i december.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 85 st
Överlåtelse under året: 14 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 110
Tillkommande medlemmar: 17
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 110

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	656	633	621	623
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 420	3 420	3 420	3 420
Elkostnad/m ² totalyta	11	13	14	13
Värmekostnad/m ² totalyta	190	166	169	166
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	25	20	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	19	20	24	26
Soliditet (%)	82	83	83	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-602	-1 640	-869	-841
Nettoomsättning (tkr)	4 135	4 057	3 992	3 990

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 947 m² bostäder och 90 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	81 800 631	508 040	0	81 292 591
Upplåtelseavgifter	18 564 437	921 960	0	17 642 477
Fond för yttre underhåll	578 688	275 118	0	303 570
S:a bundet eget kapital	100 943 756	1 705 118	0	99 238 638
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-18 884 486	-275 118	-1 640 022	-16 969 347
Årets resultat	-602 018	-602 018	1 640 022	-1 640 022
S:a ansamlad förlust	-19 486 505	-877 136	0	-18 609 368
S:a eget kapital	81 457 251	827 982	0	80 629 270

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-602 018
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 609 369
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-275 118
summa balanserat resultat	-19 486 505
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	578 688
att i ny räkning överförs	-18 907 817

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 135 361	4 056 636
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 581 419	0
Summa rörelseintäkter		6 716 780	4 056 636

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-4 741 406	-3 810 873
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 347 010	-666 360
Personalkostnader	Not 6	-218 942	-199 854
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-909 295	-909 295
Summa rörelsekostnader		-7 216 652	-5 586 382

RÖRELSERESULTAT

-499 873 **-1 529 746**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 476	10 979
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 621	-121 255
Summa finansiella poster		-102 146	-110 276

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-602 018 **-1 640 022**

ÅRETS RESULTAT

-602 018 **-1 640 022**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	90 032 150	90 941 445
Summa materiella anläggningstillgångar	90 032 150	90 941 445
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	90 032 150	90 941 445
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	8 941
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	6 006 545	2 348 986
Summa kortfristiga fordringar	6 006 545	2 357 927
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 672 010	3 661 040
Summa kassa och bank	3 672 010	3 661 040
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	9 678 555	6 018 967
SUMMA TILLGÅNGAR	99 710 705	96 960 412

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 365 068	98 935 068
Fond för yttre underhåll	Not 10	578 688	303 570
Summa bundet eget kapital		100 943 756	99 238 638
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-18 884 486	-16 969 347
Årets resultat		-602 018	-1 640 022
Summa ansamlad förlust		-19 486 505	-18 609 368
SUMMA EGET KAPITAL		81 457 251	80 629 270
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	15 477 087
Summa långfristiga skulder		0	15 477 087
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	15 477 087	0
Leverantörsskulder		1 763 859	177 335
Skatteskulder		322 920	314 720
Övriga skulder		13 020	13 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	676 567	348 980
Summa kortfristiga skulder		18 253 453	854 055
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 710 705	96 960 412

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år
Tvättstuga	20 år	20 år
Bredband	Fullt avskrivet	10 år
Standarförbättring	40 år	40 år
Fönster	50 år	50 år
Säkerhetsdörrar	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 969 564	2 865 608
Hyror bostäder	991 492	1 021 598
Hysesbortfall	0	-7 241
Hyror lokaler	23 085	23 084
Hyror garage	153 456	153 456
Hysesrabatt	-2 202	0
Öresutjämning	-35	132
	4 135 361	4 056 636

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Extra statligt stöd	2 576 375	0
Övriga intäkter	5 044	0
	2 581 419	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	9 364
	Fastighetsskötsel beställning	889	17 880
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	63 782	66 311
	Fastighetsskötsel gård beställning	56 142	57 474
	Snöröjning/sandning	62 963	31 125
	Städning entreprenad	135 408	104 619
	Städning enligt beställning	875	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	158 159	0
	Myndighetstillsyn	22 870	15 320
	Bevakning	3 125	3 125
	Gemensamma utrymmen	0	250
	Gård	425	1 175
	Serviceavtal	52 532	41 002
	Förbrukningsmateriel	1 032	8 960
	Störningsjour och larm	0	2 620
	Brandskydd	9 725	0
		567 927	359 225
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	24 486
	Hyreslägenheter	0	24 238
	Gemensamma utrymmen	8 116	0
	Tvättstuga	0	31 479
	Sophantering/återvinning	0	4 060
	Entré/trapphus	6 766	0
	Lås	7 989	13 337
	VVS	26 367	31 576
	Ventilation	4 060	4 577
	Elinstallationer	14 252	15 012
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	19 132	2 902
	Tak	21 391	0
	Balkonger/altaner	0	9 775
	Garage/parkering	10 500	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 100	2 100
	Vattenskada	134 770	1 104 636
		255 443	1 268 178
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	102 425	0
	Gemensamma utrymmen	14 450	0
	VVS	26 250	0
	Värmeanläggning	766 125	0
	Ventilation	705 738	0
	Garage/parkering	0	99 875
		1 614 988	99 875
	Taxebundna kostnader		
	El	67 892	76 517
	Värme	1 145 104	1 001 354
	Vatten	159 008	149 082
	Sophämtning/renhållning	153 761	123 176
	Grovsopor	5 384	11 979
		1 531 149	1 362 107

Not 4		2021	2020
Forts.	DRIFTKOSTNADER		
	Övriga driftskostnader		
	Försäkring	67 295	159 284
	Självrisk	146 704	7 000
	Tomträttsavgäld	324 000	324 000
	Kabel-TV	28 484	28 221
	Bredband	42 456	43 023
		608 939	561 528
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	162 960	159 960
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 741 406	3 810 873

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	2 494	3 107
	Medlemsinformation	0	4 620
	Tele- och datakommunikation	28 932	24 142
	Juridiska åtgärder	41 288	0
	Inkassering avgift/hyra	0	1 350
	Hysesförluster	0	2
	Revisionsarvode extern revisor	20 563	19 556
	Föreningskostnader	1 755	19 810
	Styrelseomkostnader	7 548	5 760
	Förvaltningsarvode	463 136	453 192
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 875
	Administration	19 972	8 625
	Korttidsinventarier	0	12 330
	Konsultarvode	753 293	104 041
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 030	7 950
		1 347 010	666 360

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	166 600	152 074
	Sociala kostnader	52 342	47 780
		218 942	199 854

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	829 677	829 677
	Förbättringar	79 618	79 618
		909 295	909 295

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	99 882 504	99 882 504
	Utgående anskaffningsvärde	99 882 504	99 882 504
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 941 059	-8 031 764
	Årets avskrivningar enligt plan	-909 295	-909 295
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 850 354	-8 941 059
	Planenligt restvärde vid årets slut	90 032 150	90 941 445
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	55 876 000	55 876 000
	Taxeringsvärde mark	35 830 000	35 830 000
		91 706 000	91 706 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	90 000 000	90 000 000
	Lokaler	1 706 000	1 706 000
		91 706 000	91 706 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	159 726	154 800
	Klientmedel hos SBC	5 066 921	2 194 186
	Fordringar	3 703	0
	Fordringar kreditfakturer	15 863	0
	Räntekonto hos SBC	760 332	0
		6 006 545	2 348 986
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	303 570	275 118
	Reservering enligt stadgar	275 118	275 118
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-246 666
	Vid årets slut	578 688	303 570

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,720 %	9 250 000	9 250 000	2022-07-28
Handelsbanken	0,750 %	6 227 087	6 227 087	2022-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		15 477 087	15 477 087	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 477 087	0	
		0	15 477 087	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 477 087 kr.

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.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	37 000 000	37 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	4 262	4 262
Avgifter och hyror	352 168	344 718
Konsultarvode	302 188	0
VVS - reparation	17 949	0
	676 567	348 980

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Energiprojektet påbörjades januari 2022

- 2 hyreslägenheter är uppsagda och kommer omvandlas till bostadsrätter och säljas under året

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

VÄLLINGBY den / 2022

Hanne Engholm
Ordförande

Daniel Claussnitzer
Ledamot

Lars Eriksson
Ledamot

Leif Magnusson
Ledamot

Björn Norrbelius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solterrassen, org.nr 769618-6761.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Solterrassen för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2021 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Solterrassen för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra

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

Stockholm den / 2022

Carina Toresson

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