

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Solstaden

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2071.
- 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.
- 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

Teddy Viberg	Ordförande	
Shabana Hasan	Ledamot	
Gina Hultberg	Ledamot	
Selda Külekci	Ledamot	Avgick i slutet av verksamhetsåret
Sofia Svensson	Ledamot	
Christian Anton Nistor	Suppleant	
Cvetanka Bogdanovska	Suppleant	
Zafar Homejra	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Niklas Nyberg	Ordinarie Extern	Ernst & Young
Reza Klawatsch	Ordinarie Intern	
Darko Dodik	Suppleant Intern	

Valberedning

Alf Arljung	Samman kallande
Bosse Olsson	
Lena Östling	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2022-12-15. Extra stämma med anledning av val av ny revisor.

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.

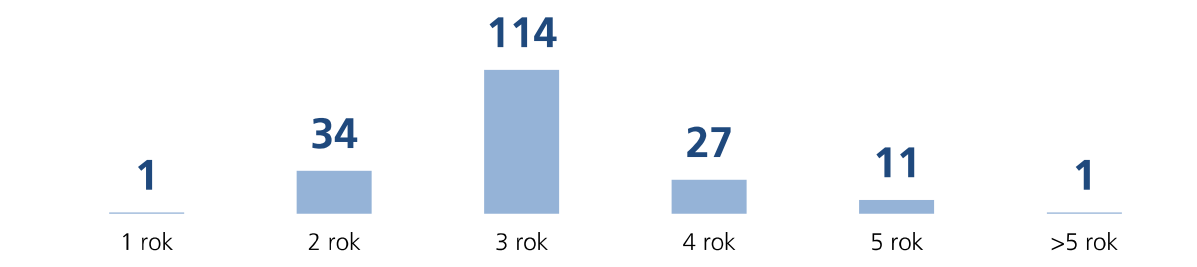
Fastigheternas värdeår är 1980.

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	Kommentar
Bastu	
Samlingslokal	
Övrigt	Motionsanläggning (gym)
Övernattninglägenhet	
Hobbyrum	
Kontorslokal	Föreningsexpedition
Tvättstugor 2 st	
Mangelrum 2 st	

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Dränering gaveln 12	2022	
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 cykelförråden.
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.
Markterrasser	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%
Hissrenovering	2015 - 2019	
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	

Utfört underhåll forts.	År	Kommentar
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 bv	2015	
Reparation rörelsebelysning garage	2015	
Kontroll av varmvatten system inkl. i lägenheter	2015	
Investering i Sopsug	2015	53,3%
Farhinder	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	
Byte av låssystem A- och B-hus	2013	
Reparation av uppfart till vändplats mellan A- och B-hus	2013	
Helreovering 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 cirkulationspump fjärrvärme	2011	
Renovering av tappvattenstammar	2011 - 2015	
Ventilation, OVK	2011 - 2012	Byte av takfläktar

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte, tappvatten	2015-2025	2023 ska det kartläggas vilka stambyten som är kvar att göras och i vilken ordning
Byte rörelsefog A och B-hus	2023	
Renovering av Tak B-hus	2023	Papp, Rasskydd, Fallskydd, Plåtmålning, Tegelbyte
Korrigerig av balkongtak	2023	
Byte Avlopp A-hus	2023	
Dränering vid A-hus	2023	Liknande dränering som vid 12:an 2022
Upprustning av uthyrningslokaler	2023	
Upprustning av lekplatser	2023	Offerter är intagna, men dyra. Eventuellt kommer endast minimalt underhåll ske.
OVK-åtgärder	2023	Fortsatt med åtgärder då besiktningen 2021 inte var godkänd.
Renovering av Tak A-hus	2024	Papp, Rasskydd, Fallskydd, Plåtmålning, Tegelbyte
Måla Träpanel	2024	
OVK	2025	
renovering/målning av trapphus	2025	Senarelagt från 2023 pga. andra prioriterade projekt
Byte av fönster samt fönsterbleck	2027	
Upprustning en tvättstuga	2028	Golv, väggar och maskiner
Målning av källare	2028	
Ny Energideklaration	2029	
Tvätta balkongfronter	2029	
Garagetak	2029	Betongpannor inkl plåtdetaljer

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

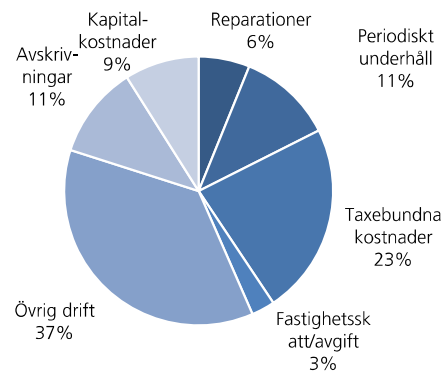
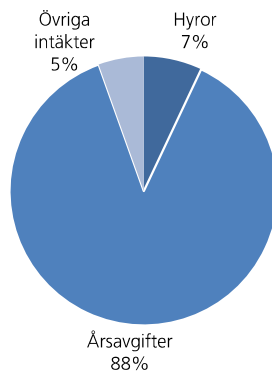
Avtal	Leverantör
Internetleverantör, inkl. serviceavtal	AllTele, Fiber Gigabit lina
Teknisk förvaltning	Föreningen tillsammans SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	Föreningen tillsammans med SBC
Kabel-TV leverantör inkl. serviceavtal	ComHem
Serviceavtal hissar	OTIS
Parkeringsövervakning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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 225 352	1 026 021
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	13 579 319	13 638 674
Finansiella intäkter	18 846	3 061
Ökning av långfristiga skulder	0	1 302 826
Ökning av kortfristiga skulder	318 918	0
	13 917 083	14 944 561
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	9 488 800	10 291 179
Finansiella kostnader	1 047 427	985 529
Ökning av materiella anläggningstillgångar	140 000	0
Ökning av kortfristiga fordringar	49 921	20 875
Minskning av långfristiga skulder	1 316 951	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	447 647
	12 043 099	11 745 230
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 099 336	4 225 352
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 873 984	3 199 331

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av dräneringsrören mellan A och B-husen.
- Byte av Revisor med tillhörande extrastämma.
- Framtagning av ny underhållsplan.
- Ny vaktmästare anställd.
- Spolning av Garageportar.
- Hantering av vattensador.
- Besiktning av Balkongtak.
- Besiktning av Tennisplan.
- Småreparationer.
- Lån har löpt ut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 188 st
Överlåtelse under året: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 266
Tillkommande medlemmar: 21
Avgående medlemmar: 22
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 265

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	670	670	670	669
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 620	4 694	4 621	4 724
Elkostnad/m ² totalyta	19	16	13	15
Värmekostnad/m ² totalyta	74	71	61	65
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	37	38	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	54	51	55	113
Soliditet (%)	10	8	7	8
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 755	1 058	-506	-1 673
Nettoomsättning (tkr)	13 257	13 186	13 193	13 156

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	2 313 062	2 100 000	-2 047 289	2 260 351
S:a bundet eget kapital	7 805 078	2 100 000	-2 047 289	7 752 367
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	191 778	-2 100 000	3 105 652	-813 874
Årets resultat	1 755 275	1 755 275	-1 058 363	1 058 364
S:a fritt eget kapital	1 947 054	-344 725	2 047 289	244 489
S:a eget kapital	9 752 132	1 755 275	0	7 996 857

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 755 275
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 291 779
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 100 000
summa balanserat resultat	1 947 054

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

1 341 466
3 288 520

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	13 257 335	13 185 682
Övriga rörelseintäkter	Not 3	321 984	452 991
Summa rörelseintäkter		13 579 319	13 638 674
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-7 262 342	-8 447 325
Övriga externa kostnader	Not 5	-708 609	-545 265
Personalkostnader	Not 6	-1 517 850	-1 298 589
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 306 663	-1 306 663
Summa rörelsekostnader		-10 795 463	-11 597 842
RÖRELSERESULTAT		2 783 856	2 040 832
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 846	3 061
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 047 427	-985 529
Summa finansiella poster		-1 028 581	-982 468
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 755 275	1 058 364
ÅRETS RESULTAT		1 755 275	1 058 364

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	89 382 073	90 688 736
Pågående byggnation	Not 9	140 000	0
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		89 522 073	90 688 736
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		89 522 073	90 688 736
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		217 499	79 379
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	4 317 151	2 570 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	216 277	210 761
Summa kortfristiga fordringar		4 750 927	2 860 214
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 088 426	2 052 600
SBC klientmedel i SHB		0	2 634
Summa kassa och bank		2 088 426	2 055 234
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 839 353	4 915 448
SUMMA TILLGÅNGAR		96 361 425	95 604 183

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 492 016	5 492 016
Fond för yttre underhåll	Not 14	2 313 062	2 260 351
Summa bundet eget kapital		7 805 078	7 752 367
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		191 778	-813 874
Årets resultat		1 755 275	1 058 364
Summa fritt eget kapital		1 947 054	244 489
SUMMA EGET KAPITAL		9 752 132	7 996 857
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	26 581 302	37 797 783
Summa långfristiga skulder		26 581 302	37 797 783
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	55 415 914	45 516 384
Leverantörsskulder		570 915	414 572
Övriga skulder		2 784 459	2 641 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 256 703	1 237 380
Summa kortfristiga skulder		60 027 991	49 809 544
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 361 425	95 604 183

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	90 år	90 år
Stambyte	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	12 222 073	12 222 073
Avsättning inre fond	-335 154	-335 154
Hyror lokaler	18 360	16 423
Hyror garage moms	9 600	9 600
Hyror garage/parkering	500	0
Hyror parkering	107 560	106 360
Hyror garage	812 667	805 267
Bredbandsintäkter	189 504	189 504
Bastu	0	2 230
Gemensamhetslokal	18 500	15 000
Parkering	162 634	124 978
Övriga debiterade avgifter	5 600	0
Utförda arbeten	0	940
Överlåtelse/pantsättning	27 773	0
Gästlägenhet	17 250	28 000
Öresutjämning	470	462
	13 257 335	13 185 682

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	204 755	316 053
	Fakturerade kostnader moms	2 000	0
	Övriga erhållna bidrag	30 855	105 607
	Återbäring försäkringsbolag	21 945	16 130
	Övriga intäkter	62 429	15 202
		321 984	452 991
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	8 267	120 256
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	15 489	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	21 747	8 798
	Snöröjning/sandning	3 245	110 640
	Städning entreprenad	265 682	107 310
	Städning enligt beställning	0	72 163
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	95 500
	Hissbesiktning	17 898	14 621
	Bevakning	28 878	13 880
	Gemensamma utrymmen	5 876	0
	Garage/parkering	8 771	83 797
	Sophantering	121 532	62 696
	Gård	8 324	9 345
	Serviceavtal	341 558	380 475
	Förbrukningsmateriel	95 554	72 075
	Teleport/hissanläggning	55 899	60 733
	Störningsjour och larm	6 700	8 543
	Brandskydd	20 488	75 980
	Fordon	16 258	66 732
		1 042 165	1 363 544
	Reparationer		
	Tvättstuga	9 693	0
	Sophantering/återvinning	57 616	108 399
	Källare	6 500	0
	Entré/trapphus	8 420	56 140
	Lås	15 861	69 195
	VVS	128 496	201 813
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 771
	Elinstallationer	79 045	1 471
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	35 419	47 250
	Hiss	17 494	27 270
	Fönster	31 899	35 604
	Balkonger/altaner	388	71 750
	Mark/gård/utemiljö	29 282	71 596
	Garage/parkering	23 250	25 124
	Skador/klotter/skadegörelse	104 285	89 467
	Vattenskada	179 758	167 432
	Övrigt	0	1 113
		727 406	979 395

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts.	2022	2021
	Byggnad	28 125	0
	Gemensamma utrymmen	0	126 750
	Sophantering/återvinning	0	50 353
	VVS	0	83 632
	Elinstallationer	0	405 625
	Huskropp utvändigt	1 313 341	0
	Tak	0	539 015
	Balkonger/altaner	0	179 900
	Mark/gård/utemiljö	0	662 014
		1 341 466	2 047 289
	Taxebundna kostnader		
	El	359 794	306 272
	Värme	1 430 614	1 379 413
	Vatten	731 465	716 960
	Sophämtning/renhållning	127 309	152 375
	Grovsopor	51 878	61 946
		2 701 060	2 616 966
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	168 412	148 257
	Tomträttsavgäld	363 040	361 040
	Samfällighetsavgift	0	18 566
	Kabel-TV	255 860	248 598
	Bredband	325 881	329 738
		1 113 193	1 106 199
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	337 052	333 932
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 262 342	8 447 325
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	4 689	6 251
	Tele- och datakommunikation	38 810	63 947
	Inkassering avgift/hyra	7 764	16 690
	Hysesförluster	601	120
	Revisionsarvode extern revisor	35 000	27 700
	Föreningskostnader	6 870	28 494
	Styrelseomkostnader	0	5 000
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 320
	Förvaltningsarvode	323 101	316 200
	Administration	107 970	22 100
	Korttidsinventarier	8 187	11 566
	Konsultarvode	86 710	28 454
	Föreningsavgifter	7 312	6 534
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 030	9 890
	OBS konto	71 565	0
		708 609	545 265

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har två fast anställda. En fastighetskötare och städare.	2	2
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	279 001	279 000
	Löner	687 993	542 044
	Kostnadsersättningar	2 127	1 145
	Sociala kostnader	309 719	250 359
	Uttagskatt	234 359	222 622
	Övriga personalkostnader	4 651	3 419
		1 517 850	1 298 589
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 215 300	1 215 300
	Förbättringar	91 363	91 363
		1 306 663	1 306 663
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	120 536 310	120 536 310
	Utgående anskaffningsvärde	120 536 310	120 536 310
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-29 847 574	-28 540 912
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 306 663	-1 306 663
	Utgående avskrivning enligt plan	-31 154 237	-29 847 574
	Planenligt restvärde vid årets slut	89 382 073	90 688 736
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	918 197	918 197
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	148 300 000	131 142 000
	Taxeringsvärde mark	54 848 000	50 822 000
		203 148 000	181 964 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	198 000 000	176 000 000
	Lokaler	5 148 000	5 964 000
		203 148 000	181 964 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	140 000	0
		140 000	0

Not 10	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	114 375	114 375
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	114 375	114 375
	Akkumulerade 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 11	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	979 703	979 703
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	979 703	979 703
	Akkumulerade 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 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Kundfordringar	129 238	129 238
	Skattekonto	2 984	100 845
	Skattefordran	174 019	169 873
	Klientmedel hos SBC	2 956 575	2 170 118
	Räntekonto hos SBC	1 054 335	0
		4 317 151	2 570 074
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	56 020	55 042
	Kabel-TV	70 497	63 959
	Tomträttsavgäld	89 760	91 760
		216 277	210 761

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 260 351	3 728 460
	Reservering enligt stadgar	2 100 000	2 100 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 047 289	-3 568 109
	Vid årets slut	2 313 062	2 260 351

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	0,980 %	9 041 699	9 401 699	2024-05-15
	SBAB	3,380 %	19 769 654	19 769 654	2023-12-06
	SBAB	2,670 %	6 495 612	6 895 632	2024-04-16
	SBAB	0,970 %	9 549 980	9 686 289	2023-11-14
	SBAB	4,090 %	9 794 795	9 794 795	2023-12-06
	SBAB	1,110 %	9 404 440	9 404 440	2023-12-11
	SBAB	2,800 %	6 144 011	6 444 011	2024-04-16
	SBAB	0,930 %	850 000	950 000	2023-03-13
	SBAB	1,270 %	2 000 000	2 000 000	2024-02-12
	SBAB	1,050 %	4 947 025	4 967 647	2023-05-09
	SBAB	1,010 %	4 000 000	4 000 000	2024-07-17
	Summa skulder till kreditinstitut		81 997 216	83 314 167	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-55 415 914	-45 516 384	
			26 581 302	37 797 783	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 75 388 956 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 beläning har bekräftats hos bank.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	105 881 000	105 881 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Löner	78 719	54 779
	Sociala avgifter	24 734	17 211
	Ränta	38 237	72 435
	Avgifter och hyror	1 115 174	1 093 115
	Avgifter och hyror	-160	-160
	Semesterlöneskuld	78 718	0
		1 256 703	1 237 380

Not 18	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Planer enligt givna underhållspunkter.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Teddy Viberg
Ordförande

Shabana Hasan
Ledamot

Gina Hultberg
Ledamot

Sofia Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Ernst and Young

Niklas Nyberg
Extern revisor

Reza Klawatsch
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 räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisornas ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 25 maj 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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. För K2-företag ska skrivningen lyda: "Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss 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 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Solstaden för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 vårt uttalande.

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 trygghetssätt.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

Reza Klawatsch
Förtroendevald revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se