

2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Solstaden



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Solstaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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

Torgny Rabe	Ordförande
Selda Dereli	Vice ordförande
Sofia Svensson	Sekreterare
Shabana Hasan	Ledamot
Olof Hasse Rydén	Ledamot
Bahram Ostad Saffari	Suppleant
Märit Gull-Britt Rydén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ted Sundberg
Zlatko Grgic
Teddy Wiberg

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Ess2 redovisning & revision

Valberedning

Lena Persson
Lena Östling
Ros-Marie Blåder

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-10.

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

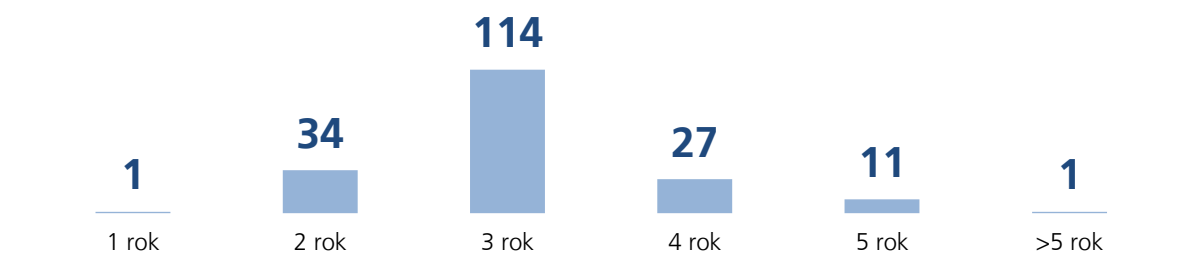
Fastigheterna bebyggdes 1986 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1980.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 188 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	
Samlingslokal	
Övrigt	Motionsanläggning (gym)
Övernattningsslägenhet	
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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Anläggning av trappa	2019	Anläggning av trappor i befintlig stig mot parkeringen.
Markjustering	2019	Markjustering samt stensättning. Stensätta tillbaka samtliga markstenar A o B huset samt cykelförråden.
Renovering av kantsten	2019	
Belysning	2019	Belysning till entréerna som lyser upp namnskyltarna.
Energideklaration	2019	
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
Underhållsspolning	2018	Påsticksledning från kök och toaletter ut till stamledning underhållsspolas med varmt vatten
Renovering av grillskjul	2018	
Motionslokal	2018	Renovering av dusch- och omklädningsrum
Porttelefoner	2018	Installation av porttelefoner i entréer 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	
Vårtrumsbesiktning av samtliga lägenheter	2016	
Balkongtvätt	2016	
Byte av garageportar	2016	
Byte av kopiator	2016	
OVK	2016 - 2017	
Byte av internetkablar	2016	Uppgradering 1000/1000
Taktegel	2016	
Upprustning av vändplats B	2016	
Målning av sophuset	2016	53,3%
Farthinder	2015	
Investering i Sopsug	2015	53,3%
Kontroll av varmvatten system inkl. i lägenheter	2015	
Nya fönsterbleck bv	2015	
Reparation rörelsebelysning garage	2015	
Lagning av potthål	2015	
Hissrenovering	2015 - 2019	
Byte av värmepåväxlare	2015	Bekostas av Göteborgs energi
OVK	2015	
Slutkontroll av inglasade balkonger	2015	
Upprustning av stuprör och hängrännor	2015	A- och B-hus, samt garage

Renovering av samlingslokal	2015	Målning, byte av lister, nya möbler, nya vitvaror utbytta
Renovering av utemöbler	2015	
Byte av entré- och garagebelysningar	2015	
Upprustning lekplatser	2014	
Reparation av dagvattensystem	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	
Helrenovering av bastu	2013	
Reparation av gångväg bakom A-hus	2013	
Genomgång och översyn av garageportar	2013	
Skadedjurs sanering av vid och avlopps kulvertar	2013	
Föranalys till värmebalansering	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	
Reparation av dränering bakom B-hus	2012	
Byte av värmeväxlare	2012	Bekostats av Göteborgs Energi
Upprustning av motionslokal	2012 - 2013	Ny träningsutrustning
Byte av kontorsutrustning	2012	Datorutrustning samt kopieringsmaskin
Byte av cirkumpump fjärrvärme	2011	
Upprustning av lekplatser	2011	
Renovering av tappvattenstammar	2011 - 2015	
Ventilation, OVK	2011 - 2012	Byte av takfläktar
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte, tappvatten	2015-2020	
Takpapp A - och B - hus	2018-2020	
Tak till översta balkonger	2020	
installation av postbox	2020	
renovering/målning av trapphus	2020	
Upprustning av tennisplan	2020	53,3%
OVK	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

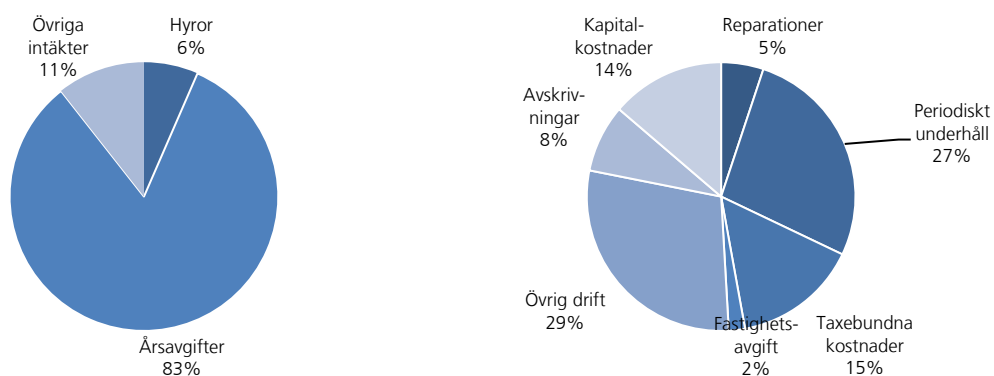
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 758 046	2 715 094
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	14 322 804	14 139 703
Finansiella intäkter	3 953	1 337
Minskning kortfristiga fordringar	0	672 519
Ökning av kortfristiga skulder	0	949 461
	14 326 757	15 763 021
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	12 495 258	11 696 782
Finansiella kostnader	2 193 618	2 263 288
Ökning av kortfristiga fordringar	118 787	0
Minskning av långfristiga skulder	960 010	760 000
Minskning av kortfristiga skulder	954 906	0
	16 722 579	14 720 070
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 362 224	3 758 046
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 395 822	1 042 952

*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 1 377 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 räkenskapsåret

Styrelsen har haft 2 bomöten för utbyte av information mellan medlemmar och styrelse.

Styrelsen har lämnat information via "Solbladet" vid 2 tillfällen.

Styrelsen har organiserat vår- och höststädning av området samt källarlokalerna.

Styrelsen har ordnat information gällande säkerhetsdörrar.

För utförda underhållsarbeten, se under "utfört underhåll".

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 188 st

Överlåtelse under året: 21 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 266

Tillkommande medlemmar: 31

Avgående medlemmar: 27

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 270

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	669	670	670	670
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 724	4 778	4 821	4 864
Elkostnad/m ² totalyta	15	15	13	13
Värmekostnad/m ² totalyta	65	69	70	78
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	31	31	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	113	116	119	123
Soliditet (%)	8	9	10	10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 673	-1 154	345	-3 234
Nettoomsättning (tkr)	13 156	13 260	13 177	13 169

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	5 938 254	2 100 000	-2 280 000	6 118 254
S:a bundet eget kapital	11 430 270	2 100 000	-2 280 000	11 610 270
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 312 853	-2 100 000	1 126 180	-1 339 033
Årets resultat	-1 672 646	-1 672 646	1 153 820	-1 153 820
S:a ansamlad förlust	-3 985 499	-3 772 646	2 280 000	-2 492 853
S:a eget kapital	7 444 772	-1 672 646	0	9 117 417

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 672 646
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-212 852
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 100 000
summa balanserat resultat	-3 985 498

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

4 309 794
324 296

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	13 156 436	13 259 872
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 166 368	879 831
Summa rörelseintäkter		14 322 804	14 139 703
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-9 861 470	-8 706 886
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 184 599	-588 567
Personalkostnader	Not 6	-1 449 190	-2 413 033
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 310 527	-1 323 087
Summa rörelsekostnader		-13 805 785	-13 031 573
RÖRELSERESULTAT		517 019	1 108 130
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 953	1 337
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 193 618	-2 263 288
Summa finansiella poster		-2 189 665	-2 261 950
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 672 646	-1 153 820
ÅRETS RESULTAT		-1 672 646	-1 153 820

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	93 302 062	94 608 725
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	3 864
Summa materiella anläggningstillgångar		93 302 062	94 612 589
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		93 302 062	94 612 589
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		117 991	7 812
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 632 118	1 508 862
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	184 741	177 738
Summa kortfristiga fordringar		1 934 850	1 694 412
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		222 372	2 739 845
Summa kassa och bank		222 372	2 739 845
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 157 222	4 434 256
SUMMA TILLGÅNGAR		95 459 283	99 046 845

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 492 016	5 492 016
Fond för yttre underhåll	Not 13	5 938 254	6 118 254
Summa bundet eget kapital		11 430 270	11 610 270
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 312 853	-1 339 033
Årets resultat		-1 672 646	-1 153 820
Summa fritt eget kapital		-3 985 499	-2 492 853
SUMMA EGET KAPITAL		7 444 772	9 117 417
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	82 687 409	84 047 439
Summa långfristiga skulder		82 687 409	84 047 439
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 160 020	760 000
Leverantörsskulder		450 846	1 444 609
Övriga skulder		2 307 819	2 783 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 408 417	894 018
Summa kortfristiga skulder		5 327 103	5 881 989
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 459 283	99 046 845

Noter

Belopp anges i 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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Stambyte	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	12 205 700	12 222 072
Avsättning inre fond	-335 154	-335 154
Hyror lokaler	18 026	17 919
Hyror parkering moms	1 200	0
Hyror garage moms	8 800	0
Hyror parkering	100 050	94 840
Hyror garage	806 507	824 289
Bredbandsintäkter	189 168	200 592
Elintäkter	-14 665	-1 394
Parkering	176 394	206 907
Överlåtelse	0	17 052
Pantsättning	0	12 740
Öresutjämning	411	9
	13 156 436	13 259 872

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	222 060	0
Övriga erhållna bidrag	221 106	461 185
Försäkringsersättning	203 425	240 729
Återbäring försäkringsbolag	15 676	23 032
Övriga intäkter	504 101	154 885
	1 166 368	879 831

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	22 709	5 073
	Fastighetsskötsel beställning	21 359	5 447
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	60 000	195 046
	Fastighetsskötsel gård beställning	83 938	0
	Snöröjning/sandning	89 699	10 000
	Städning entreprenad	17 500	0
	Sotning	7 800	0
	Hissbesiktning	8 960	61 477
	Bevakning	84 387	29 635
	Gemensamma utrymmen	95 691	34 210
	Garage	12 177	0
	Sophantering	97 385	21 967
	Gård	19 973	0
	Serviceavtal	139 988	-245
	Förbrukningsmateriel	64 773	126 773
	Teleport/hissanläggning	99 535	0
	Störningsjour och larm	6 774	0
	Brandskydd	0	8 263
	Fordon	8 139	19 402
		940 786	517 048
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 607	258 682
	Gemensamma utrymmen	32 824	94 996
	Tvättstuga	12 030	0
	Sophantering/återvinning	71 847	0
	Källare	8 253	0
	Entré/trapphus	42 334	0
	Lås	46 748	108 253
	VVS	91 626	237 513
	Värmeanläggning/undercentral	2 629	8 905
	Ventilation	68 476	469
	Elinstallationer	34 345	26 792
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	45 031	0
	Hiss	59 806	126 572
	Huskropp utvändigt	0	3 914
	Fasad	-3 056	5 072
	Fönster	1 000	0
	Balkonger/altaner	20 089	0
	Mark/gård/utemiljö	140 826	533 702
	Garage/parkering	22 529	73 915
	Skador/klotter/skadegörelse	-11 733	0
	Vattenskada	119 712	557 295
		809 923	2 036 080
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	120 751	21 875
	Lokaler	0	250 000
	Gemensamma utrymmen	0	161 056
	Sophantering/återvinning	48 253	0
	Entré/trapphus	160 750	0
	Installationer	0	103 976
	VVS	42 606	207 075
	Stambyte	30 131	0
	Ventilation	1 013	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	84 375	0
	Hiss	2 836 290	539 624
	Mark/gård/utemiljö	985 625	771 748
	Garage/parkering	0	225 000

	4 309 794	2 280 355
Taxebundna kostnader		
El	296 853	289 076
Värme	1 256 195	1 332 909
Vatten	611 216	592 708
Sophämtning/renhållning	214 396	307 163
Grovsopor	32 042	0
	2 410 702	2 521 856
Övriga driftkostnader		
Försäkring	159 673	159 336
Tomträttsavgäld	363 040	389 693
Kabel-TV	238 824	176 379
Bredband	310 212	322 278
	1 071 749	1 047 686
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	318 516	303 861
TOTALT DRIFTKOSTNADER	9 861 470	8 384 608

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	9 446	0
	Tele- och datakommunikation	22 704	0
	Juridiska åtgärder	182 907	8 594
	Inkassering avgift/hyra	10 625	1 080
	Hysesförluster	7 833	0
	Revisionsarvode extern revisor	23 525	23 300
	Föreningskostnader	146 570	0
	Fritids- och trivselkostnader	20 028	26 175
	Förvaltningsarvode	341 012	108 902
	Förvaltningsarvoden övriga	0	322 948
	Administration	46 459	38 649
	Korttidsinventarier	0	2 981
	Konsultarvode	164 581	1 225
	Föreningsavgifter	5 404	17 666
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 590	0
	Övriga driftskostnader	193 915	37 046
		1 184 599	588 567

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna och en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	280 000	260 567
	Löner	590 657	1 003 182
	Kostnadsersättningar	3 976	7 137
	Sociala kostnader	323 579	447 449
	Uttagsskatt	240 279	694 698
	Övriga personalkostnader	10 699	0
		1 449 190	2 413 033

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 215 300	1 215 300
	Förbättringar	91 363	91 363
	Inventarier	3 864	16 424
		1 310 527	1 323 087
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-25 927 585	-24 620 922
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 306 663	-1 306 663
	Utgående avskrivning enligt plan	-27 234 249	-25 927 585
	Planenligt restvärde vid årets slut	93 302 062	94 608 725
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	918 197	918 197
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	131 142 000	106 855 000
	Taxeringsvärde mark	50 822 000	37 217 000
		181 964 000	144 072 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	176 000 000	139 000 000
	Lokaler	5 964 000	5 072 000
		181 964 000	144 072 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	114 375	114 375
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	114 375	114 375
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-114 375	-114 375
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-114 375	-114 375
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	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	-975 839	-959 415
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 864	-16 424
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-979 703	-975 839
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	3 864

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Kundfordringar	292 861	292 861
	Skattekonto	1 291	509
	Skattefordran	181 344	197 291
	Klientmedel hos SBC	1 139 852	1 018 201
	Inkasso	70	0
	Fordringar kreditfakturer	16 700	0
		1 632 118	1 508 862

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	33 626	0
	Kabel-TV	61 355	59 171
	Tomträttsavgäld	89 760	0
	Övriga förutbetalda driftkostnader	0	61 685
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	56 882
		184 741	177 738

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	6 118 254	5 359 622
	Reservering enligt stadgar	2 100 000	2 100 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 280 000	-1 341 368
	Vid årets slut	5 938 254	6 118 254

**Not
14**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
SBAB	1,330 %	19 769 654	19 769 654	2020-12-13
SBAB	1,160 %	7 695 672	7 895 682	2022-05-10
SBAB	1,330 %	9 794 795	9 794 795	2022-12-06
SBAB	1,190 %	2 084 952	2 084 952	2020-06-08
SBAB	1,360 %	9 812 206	9 812 206	2020-12-13
SBAB	1,360 %	9 404 440	9 404 440	2021-11-10
SBAB	1,560 %	1 150 000	1 250 000	2020-04-16
SBAB	1,260 %	2 000 000	2 000 000	2020-03-20
SBAB	1,470 %	7 044 011	7 344 011	2020-04-16
SBAB	1,510 %	5 000 000	5 000 000	2020-02-19
SBAB	1,840 %	10 091 699	10 451 699	2020-06-12
Summa skulder till kreditinstitut		83 847 429	84 807 439	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 160 020	-760 000	
		82 687 409	84 047 439	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 78 047 329 kr.

Not 15

STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	110 042 000	110 042 000

Not 16

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Löner	87 532	0
Arvoden	140 000	0
Sociala avgifter	71 488	33 151
Ränta	123 486	32 192
Avgifter och hyror	985 911	723 166
Semesterlöner	0	105 509
	1 408 417	894 018

Not 17

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Se under planerade under planerat underhåll.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 14 / 5 2020

Torgny Rabe

Torgny Rabe
Ordförande

Selda Dereli
Vice ordförande

Sofia Svensson

Sofia Svensson
Sekreterare

Hasse Rydén

Hasse Rydén
Ledamot

Shabona Hasan

Shabona Hasan
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 5 2020
Ess2 redovisning & revision

Ted Sundberg

Ted Sundberg
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solstaden
Org.nr. 716443-9080

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solstaden för år 2019. 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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solstaden för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

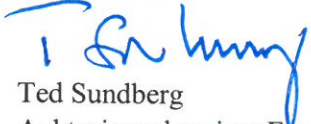
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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.

Anmärkning

Föreningen har under räkenskapsåret inte i rätt tid och med rätt belopp vare sig redovisat eller betalat avdragen skatt, sociala avgifter eller mervärdeskatt.

Sundsvall den 18 maj 2020

ess2 redovisning & revision AB


Ted Sundberg
Auktoriserad revisor Får

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2020	Utfall 2019
Årsavgifter	12 222 000	12 205 700
Avsättning inre fond	-335 154	-335 154
Hyror lokaler	17 000	18 026
Hyror parkering moms	0	1 200
Hyror garage moms	10 000	8 800
Hyror parkering	110 000	100 050
Hyror garage	816 000	806 567
Hyror förråd	0	-60
Bredbandsintäkter	190 000	189 168
Elintäkter	0	-14 665
Parkering	190 000	176 394
Öresutjämning	0	411
Fakturerade kostnader	175 000	222 060
Övriga erhållna bidrag	220 000	221 106
Försäkringsersättning	0	203 425
Återbäring försäkringsbolag	0	15 676
Övriga intäkter	100 000	504 101
	13 714 846	14 322 804

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	0	-22 709
Fastighetsskötsel beställning	-32 000	-21 359
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-100 000	-60 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-50 000	-83 938
Snöröjning/sandning	-50 000	-89 699
Städning entreprenad	-210 000	-17 500
Sotning	0	-7 800
Hissbesiktning	-50 000	-8 960
Bevakning	-31 000	-84 387
Gemensamma utrymmen	-50 000	-95 691
Garage	0	-12 177
Sopphantering	-30 000	-97 385
Gård	-12 000	-19 973
Serviceavtal	-75 000	-139 988
Förbrukningsmateriel	-70 000	-64 773
Teleport/hissanläggning	0	-99 535
Störningsjour och larm	0	-6 774
Fordon	0	-8 139
	-760 000	-940 786

Reparationer		
Fastighet förbättringar	-800 000	-4 607
Gemensamma utrymmen	0	-32 824
Tvättstuga	0	-12 030
Sophantering/återvinning	0	-71 847
Källare	0	-8 253
Entré/trapphus	0	-42 334
Lås	0	-46 748
VVS	0	-91 626
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 629
Ventilation	0	-68 476
Elinstallationer	0	-34 345
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-45 031
Hiss	0	-59 806
Fasad	0	3 056
Fönster	0	-1 000
Balkonger/altaner	0	-20 089
Mark/gård/utemiljö	0	-140 826
Garage/parkering	0	-22 529
Skador/klotter/skadegörelse	0	11 733
Vattenskada	0	-119 712
	-800 000	-809 923
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	-120 751
Sophantering/återvinning	0	-48 253
Entré/trapphus	0	-160 750
VVS	0	-42 606
Stambyte	0	-30 131
Ventilation	0	-1 013
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-84 375
Hiss	0	-2 836 290
Mark/gård/utemiljö	0	-985 625
	0	-4 309 794
Taxebundna kostnader		
El	-301 000	-296 853
Värme	-1 387 000	-1 256 195
Vatten	-593 000	-611 216
Sophämtning/renhållning	-320 000	-214 396
Grovsopor	0	-32 042
	-2 601 000	-2 410 702
Övriga driftskostnader		
Försäkring	-120 000	-159 673
Tomträttsavgäld	-359 000	-363 040
Kabel-TV	-244 000	-238 824
Bredband	-291 000	-310 212
	-1 014 000	-1 071 749
Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-319 000	-318 516
	-319 000	-318 516

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	-9 446
Tele- och datakommunikation	-24 000	-22 704
Juridiska åtgärder	0	-182 907
Inkassering avgift/hyra	0	-10 625
Hysesförluster	0	-7 833
Revisionsarvode extern revisor	-25 000	-23 525
Föreningskostnader	0	-146 570
Fritids- och trivselkostnader	-27 000	-20 028
Förvaltningsarvode	-310 000	-341 012
Administration	-35 000	-46 459
Konsultarvode	0	-164 581
Föreningsavgifter	-18 000	-5 404
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-10 000	-9 590
Övriga driftskostnader	0	-193 915
	-449 000	-1 184 599

Personalkostnader

Lön	0	17 977
Lön - fastighetsskötsel	-450 000	-431 496
Lön - lokalvård	-140 000	-177 138
Styrelsearvode	-240 000	-280 000
Bilersättning skattefri	-5 000	-2 922
Bilersättning skattepliktig	0	-781
Kostnadsersättning skattefri	0	-273
Arbetsgivaravgifter	-263 000	-261 061
Löneskatt	0	-11 211
Uttagsskatt	0	-240 279
FORA	-55 000	-51 307
Övriga personalkostnader	0	-10 699
	-1 153 000	-1 449 190

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-1 216 000	-1 215 300
Förbättringar	-92 000	-91 363
Inventarier	0	-3 864
	-1 308 000	-1 310 527

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-8 404 000 -13 805 785

RÖRELSERESULTAT

5 310 846 517 019

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	0	2 257
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	229
Skatteränta ej skattepliktig	0	1 467
Låneräntor	-1 615 000	-2 185 255
Räntekostnader skattekonto	0	-1 471
Övriga räntekostnader	0	-6 892
	-1 615 000	-2 189 665

RESULTAT

3 695 846 -1 672 646

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE