

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Solstenen

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 2019 och 2049.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras 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 bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet och lokal.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Kungsbacka.

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

#### Styrelsen

Stig Axelsson	Ordförande
Sivert Jonsson	Ledamot
Peter Zetréus	Ledamot

Benny Friberg	Suppleant
Karl Gunnar Endre Rognsvåg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Hans Jonasson	Ordinarie Extern	Frejs revisorer
---------------	------------------	-----------------

#### Valberedning

Bengt-Åke Landin	
Britt Solberg	Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kolla 5:142	2017	Kungsbacka

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

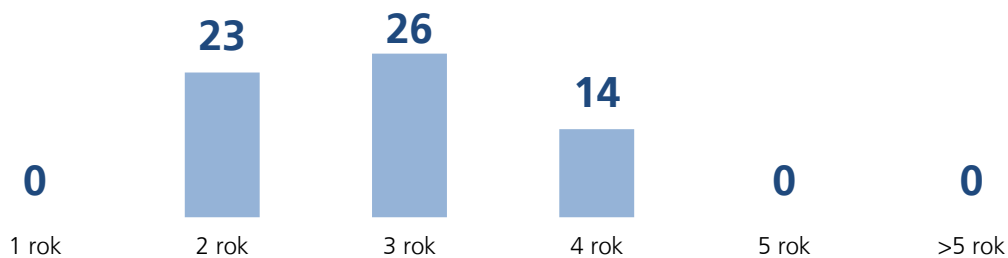
Fastigheten bebyggdes 2016 - 2018 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2018.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 437 m<sup>2</sup>, varav 4 364 m<sup>2</sup> utgör boyta och 1 073 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk och teknisk

### Föreningens ekonomi

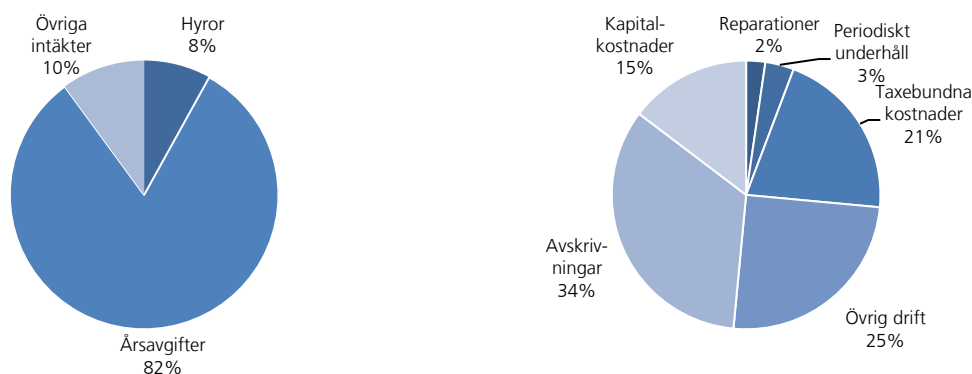
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmsta fem till tio åren. Avsättningen för underhåll är enligt ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 40kr/kvm boarea för föreningens hus.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>770 110</b>	<b>2 328 791</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 677 678	3 516 247
Finansiella intäkter	50	44
Ökning av kortfristiga skulder	62 980	0
	<b>3 766 412</b>	<b>3 516 291</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 993 495	1 464 912
Finansiella kostnader	554 083	564 716
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1	53 124
Ökning av kortfristiga fordringar	37 042	11 339
Minskning av långfristiga skulder	1 467 700	1 467 700
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 513 181
	<b>4 052 322</b>	<b>5 074 972</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>484 199</b>	<b>770 110</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-285 910</b>	<b>-1 558 682</b>

\*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

Ombyggnad till gemensamhetsel för fastigheten.

Årligt byte av luftfilter för lägenheterna och i fastighetens fläktsystem.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st  
Överlåtelse under året: 14 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 90  
Tillkommande medlemmar: 20  
Avgående medlemmar: 20  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 90

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	690	680	670	391
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	0	0	4	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 758	12 095	12 431	12 767
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	44	27	35	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	41	32	34	22
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	36	39	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	102	104	104	75
Soliditet (%)	76	75	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-124	210	407	318
Nettoomsättning (tkr)	3 671	3 474	3 569	2 097

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 364 m<sup>2</sup> bostäder och 1 073 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	95 687 000	0	0	95 687 000
Upplåtelseavgifter	63 998 000	0	0	63 998 000
Fond för yttre underhåll	523 680	174 560	0	349 120
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>160 208 680</b>	<b>174 560</b>	<b>0</b>	<b>160 034 120</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	411 339	-174 560	210 262	375 638
Årets resultat	-124 499	-124 499	-210 262	210 262
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>286 840</b>	<b>-299 059</b>	<b>0</b>	<b>585 899</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>160 495 520</b>	<b>-124 499</b>	<b>0</b>	<b>160 620 019</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-124 499
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	585 900
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-174 560</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>286 841</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>131 605</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>418 446</b>

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

---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 671 337	3 474 434
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 045	41 814
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 703 382</b>	<b>3 516 247</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 542 316	-1 024 816
Övriga externa kostnader	Not 5	-367 880	-352 582
Personalkostnader	Not 6	-83 299	-87 512
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 280 353	-1 276 400
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 273 848</b>	<b>-2 741 314</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>429 534</b>	<b>774 934</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50	44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-554 083	-564 716
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-554 033</b>	<b>-564 672</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-124 499</b>	<b>210 262</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-124 499</b>	<b>210 262</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8, 14	211 844 975	213 121 610
Maskiner	Not 9	8 529	12 246
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>211 853 505</b>	<b>213 133 856</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>211 853 505</b>	<b>213 133 856</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	541 429	761 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	46 777	73 658
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>588 206</b>	<b>835 524</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		29 856	31 406
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>29 856</b>	<b>31 406</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>618 062</b>	<b>866 930</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>212 471 567</b>	<b>214 000 786</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		159 685 000	159 685 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	523 680	349 120
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>160 208 680</b>	<b>160 034 120</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		411 339	375 638
Årets resultat		-124 499	210 262
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>286 840</b>	<b>585 899</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>160 495 520</b>	<b>160 620 019</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	49 845 350	51 313 050
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>49 845 350</b>	<b>51 313 050</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 467 700	1 467 700
Leverantörsskulder		137 588	129 585
Skatteskulder		46 800	23 400
Övriga skulder		0	20 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	478 609	426 939
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 130 697</b>	<b>2 067 717</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>212 471 567</b>	<b>214 000 786</b>



## 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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 beläning 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
Förbättringar	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 011 544	2 969 271
Hyror garage moms	7 000	0
Hyror parkering	37 450	37 880
Hyror garage	247 100	263 375
Hyror förråd	4 400	4 800
Bredbandsintäkter	166 320	166 320
Varmvattenintäkter	43 709	32 792
Elintäkter moms	121 282	0
Elintäkter laddstolpe moms	6 791	0
Serviceavgifter	25 704	
Öresutjämning	37	-5
	<b>3 671 337</b>	<b>3 474 434</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Övriga intäkter	32 045	41 814
		<b>32 045</b>	<b>41 814</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	15 000
	Fastighetsskötsel beställning	19 241	13 188
	Fastighetsskötsel gård beställning	22 624	0
	Snöröjning/sandning	35 257	3 150
	Gemensamma utrymmen	6 241	0
	Gård	5 672	9 539
	Serviceavtal	118 876	34 120
	Förbrukningsmateriel	48 976	39 807
	Brandskydd	8 199	0
		<b>265 086</b>	<b>114 803</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	0	10 625
	Lås	26 672	4 032
	VVS	25 165	9 100
	Värmeanläggning/undercentral	6 722	0
	Ventilation	15 942	0
	Elinstallationer	9 075	5 682
	Tak	3 500	0
	Mark/gård/utemiljö	0	981
	Garage/parkering	0	9 325
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 255
		<b>87 076</b>	<b>46 000</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Elinstallationer	131 605	2 191
		<b>131 605</b>	<b>2 191</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	236 744	148 042
	Värme	220 775	174 213
	Vatten	183 765	198 192
	Sophämtning/renhållning	141 035	150 338
		<b>782 320</b>	<b>670 785</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	28 372	22 791
	Bredband	201 058	168 246
		<b>229 430</b>	<b>191 037</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>46 800</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 542 316</b>	<b>1 024 816</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	6 253	3 987
	Tele- och datakommunikation	13 268	3 535
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 477	20 000
	Föreningskostnader	12 825	1 114
	Styrelseomkostnader	2 045	1 575
	Fritids- och trivselkostnader	1 525	0
	Förvaltningsarvode	304 978	256 096
	Administration	8 065	12 025
	Korttidsinventarier	1 444	0
	Konsultarvode	0	54 250
		<b>367 880</b>	<b>352 582</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	71 400	70 950
	Sociala kostnader	11 899	16 564
		<b>83 299</b>	<b>87 514</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	1 260 824	1 260 824
	Förbättringar	15 813	11 859
	Maskiner	3 717	3 717
		<b>1 280 353</b>	<b>1 276 400</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	216 293 125	216 135 000
	Nyanskaffningar	0	158 123
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>216 293 125</b>	<b>216 293 123</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 171 513	-1 898 831
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 276 636	-1 272 683
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 448 150</b>	<b>-3 171 514</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>211 844 975</b>	<b>213 121 610</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	64 228 524	64 228 523
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	78 340 000	78 340 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
		<b>104 340 000</b>	<b>104 340 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	102 000 000	102 000 000
	Lokaler	2 340 000	2 340 000
		<b>104 340 000</b>	<b>104 340 000</b>
<b>Not 9</b>	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	18 584	18 584
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>18 584</b>	<b>18 584</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 338	-2 621
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 717	-3 717
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-10 055</b>	<b>-6 338</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>8 529</b>	<b>12 246</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	23 579	13 030
	Momsavräkning	63 507	10 133
	Klientmedel hos SBC	454 343	738 703
		<b>541 429</b>	<b>761 866</b>

<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Försäkring		33 146	25 359
	Serviceavtal (Egain)		0	19 520
	Bredband		13 631	14 162
	Varmvattenintäkter		0	14 617
			<b>46 777</b>	<b>73 658</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början		349 120	174 560
	Reservering enligt stadgar		174 560	174 560
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	<b>Vid årets slut</b>		<b>523 680</b>	<b>349 120</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>			
	Handelsbanken	0,980 %	17 134 650	17 624 750	2024-06-01
	Handelsbanken	1,270 %	17 089 200	17 578 000	2023-06-01
	Handelsbanken	0,970 %	17 089 200	17 578 000	2026-06-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>51 313 050</b>	<b>52 780 750</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 467 700	-1 467 700	
			<b>49 845 350</b>	<b>51 313 050</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 974 550 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.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	56 450 000	56 450 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	El	50 693	6 999
	Värme	30 327	46 981
	Extern revisor	19 000	20 000
	Arvoden	47 398	46 950
	Sociala avgifter	14 892	14 751
	Avgifter och hyror	316 299	285 708
	VVS Reparation	0	5 550
		<b>478 609</b>	<b>426 939</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av takfotsskivor.

Åtgärd av ramp till garaget; undvika vatten i garaget.

Mögel i garagets väggar och tak.

Dessa åtgärder görs som garantiarbeten tillsammans med JM.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Kungsbacka den / 2022

Stig Axelsson  
Ordförande

Sivert Jonsson  
Ledamot

Peter Zetréus  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Hans Jonasson  
Extern revisor