



# 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Solterrassen

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 2011 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

#### Grundfakta om föreningen

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

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

#### Styrelsen

Josefine Callesen	Ledamot	
Lars Eriksson	Ledamot	
Pontus Fabricius	Ledamot	
Anton Matsjons	Ledamot	Flyttar
Johan Moberg	Ledamot	
Karin Sörnäs	Ledamot	Flyttar
Mats Erik Ekström	Suppleant	Hoppade av uppdraget under perioden.

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mats Erik Ekström, Anton Matsjons och Karin Sörnäs.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

### Valberedning

Manikan Bourm  
Hanne Engholm  
Leif Magnusson

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-18.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SVAMPKOPPEN 2	2009	VÄLLINGBY

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2023.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 5 flerbostadshus.

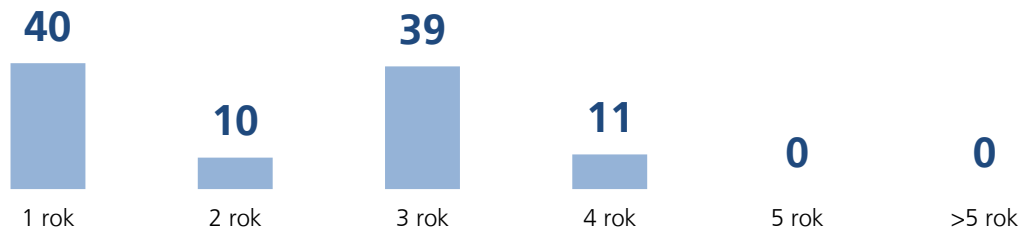
Värdeåret är 1954.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 037 m<sup>2</sup>, varav 5 947 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 90 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 84 lägenheter med bostadsrätt samt 16 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Verksamhet i lokalerna

Hys ut till AB Stokab som nodrum

### Yta

12 m<sup>2</sup>

### Löptid

tills vidare

### Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Renovering av takterrass Hus 26 Plan 5	2019 - 2020	Pga en rördragning som slitits ut och gått sönder.
Renovering av takterrass Hus 28 Plan 5	2019 - 2020	Pga en rördragning som slitits ut och gått sönder.
Byte av golvbrunn och rörledningar samt omläggning av golv (trätrall) till två terrasser i nr 32 pga läckage	2018	Är en terrass som nyttjas av två lägenheter.
Byte till led-armaturer i samtliga trappuppgångar	2018	
Byte av tvättmaskin och lagning av torktumlare.	2018	
Byte av 2st dörrstängare	2017	
Renovering av samtliga terrasser	2017	
Byte av elarmaturer i källarförråd	2017	
Renovering av två terrasser	2016	Två terrasser renoverades 2016 som ett test inför kommande renovering av samtliga terrasser.
Byte av elmätartavlor	2016	
Byte av elarmatur i källarförråd	2016 - 2017	Arbetet påbörjades 2016, ej helt slutfört (mars 2017).
Målning och byte av luckor på yttertaken	2015	
Inspektion och spolning av dagvattenledningar	2015	
Asfaltering gårdsplaner	2014	Ny asfalt eftersom den tidigare var i dåligt skick.
Justering av ventilationsstyrning	2014	
Byte av DUC (reglerutrustning)	2014	
Obligatorisk Ventilationskontroll	2013	
Målning garageportar	2013	
Projektering uteplatser	2012 - 2013	2 altaner/hus mot parken har projekterats
Hus 24 sprickor i grunden på övre gavel	2012 - 2013	Dränering, isolering platonmatta och lagning
Planteringar	2012 - 2013	komplettering
Justering utgående varmvatten	2012	Anm miljöförvaltningen
Lagning takläckage nr 26	2012	Kontroll av luckor
Trapphusrenovering nr 24-32	2012 - 2013	Hel målning, golvputs, borttagning sopluckor mm
Ledningsnät markavlopp	2011 - 2013	Årlig spolning/kontroll markbrunnar och rörsystem
Åtgärd Radon	2011 - 2013	Kontrollmätning efter tätning

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll av väggar, golv och snickerier i flera hyresrätter		Lagning av mindre skador och skavanker i de flesta lgh. Målning, tapetsering och byte av golv för de som önskar (läggs på hyran). Har prioriterats ner pga vattenskador.
Fasadrenovering samt byte av tak. Eventuellt även byte av fönster och balkongdörrar.	2019	Kommer att genomföras löpande, hus för hus, under flera år. På grund av uppstådda fuktskador kommer renovering av rördragningar och golvbrunnar att behöva prioriteras.
Byte av vitvaror i ett flertal hyresrätter	2019	Alla har inte behov av att byta ut allt, däremot är köksfläktarna i allmänhet dåliga.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel Avtal t.o.m 31 december 2019 (Uppsagt)	Veterankraft
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Rondering undercentral	Växthuset Utveckling AB
Trädgårdsskötsel	Jansson Grubb Trädgårdsentreprenad AB
Serviceavtal tvättmaskiner och torktumlare	Miele AB
Avtal t.o.m 10 januari 2020 (Uppsagt)	Maddes städ AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Städning av trapphus	Silux Gruppen

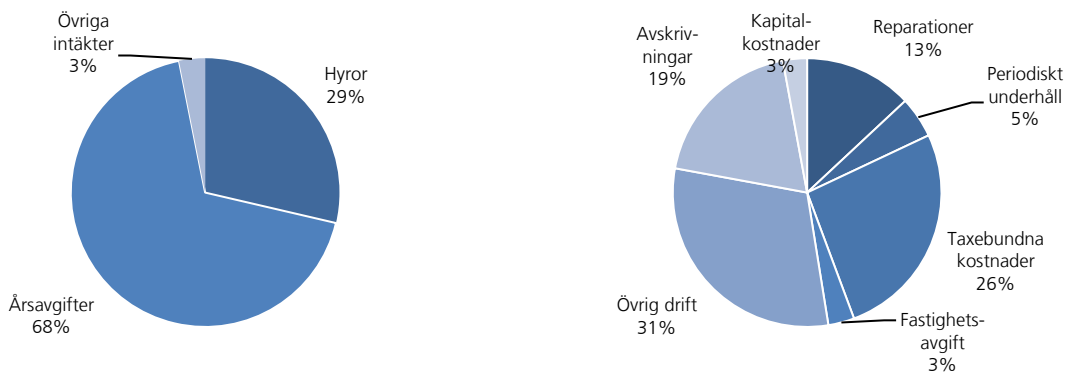
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 766 589</b>	<b>6 358 357</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 121 144	3 990 067
Finansiella intäkter	12 596	13 333
Ökning av kortfristiga skulder	77 428	275 703
	<b>4 211 168</b>	<b>4 279 103</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 894 761	3 704 905
Finansiella kostnader	145 292	159 170
Ökning av kortfristiga fordringar	87 891	6 797
	<b>4 127 944</b>	<b>3 870 872</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>6 849 813</b>	<b>6 766 589</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>83 224</b>	<b>408 231</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 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

#### Tekniskförvaltning

Under året har vi tillsammans med SBC kollat på den bästa lösningen för att förvalta våra fastigheter och kommit fram till ett avtal där vi köper deras tjänst med tekniskförvaltning. De ska sköta det planerade underhållet och även hjälpa till med de dagliga problemen som kan uppstå med fastigheten.

#### Renoveringar efter fuktskador

Under året har det uppstått två fuktskador i hus 26 och 28, likt det som hände i hus 32 tidigare år. Åtgärder i de utsatta lägenheterna har utförts och renovering av takterrasserna är under arbete för att förhindra att det uppstår igen. Anledningen till fuktskadorna är ledningarna från golvbrunnarna som sitter vid terrasserna som har slitits ut efter att de suttit där sen huset byggdes.

#### Planering renovering av takterrasser i förebyggande syfte

Vi har tillsammans med Wasastaden Bygg som varit med och gjort byggarbetarna för de andra två husen under året titta på den mest kostnadseffektiva lösning för att göra på de resterande terrasserna för att förhindra mer fuktskador i våra hus och de kostnader som tillkommer att göra det oplanerat.

#### Vaktmästare

Avtalet med Veterankraft sades upp till årsskiftet i och med SBC tar över den tekniska förvaltningen för bostadsrättsföreningen.

#### Städning av trapphus

Avtalet med Maddes Städ har sagts upp för att tas över av ett företag som går under SBCs tekniska förvaltningen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 84 st  
Överlåtelse under året: 8 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 114  
Tillkommande medlemmar: 9  
Avgående medlemmar: 13  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 110

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	621	623	604	583
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 420	3 420	3 420	3 419
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	13	13	13
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	169	166	161	162
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	24	22	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	24	26	34	59
Soliditet (%)	83	83	84	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-869	-841	-757	-1 650
Nettoomsättning (tkr)	3 992	3 990	3 895	3 796

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 947 m<sup>2</sup> bostäder och 90 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	81 292 591	0	0	81 292 591
Upplåtelseavgifter	17 642 477	0	0	17 642 477
Fond för yttre underhåll	275 118	275 118	108 736	-108 736
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>99 210 186</b>	<b>275 118</b>	<b>108 736</b>	<b>98 826 332</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-16 072 187	-275 118	-949 505	-14 847 564
Årets resultat	-868 708	-868 708	840 769	-840 769
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-16 940 895</b>	<b>-1 143 826</b>	<b>-108 736</b>	<b>-15 688 333</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>82 269 291</b>	<b>-868 708</b>	<b>0</b>	<b>83 137 999</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-868 708
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 797 069
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-275 118
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-16 940 895</b>

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

246 666
<b>-16 694 229</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 992 463	3 990 067
Övriga rörelseintäkter	Not 3	128 681	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 121 144</b>	<b>3 990 067</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 349 402	-3 214 016
Övriga externa kostnader	Not 5	-319 481	-316 149
Personalkostnader	Not 6	-225 878	-174 739
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-962 395	-980 095
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 857 155</b>	<b>-4 685 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-736 012</b>	<b>-694 932</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 596	13 333
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 292	-159 170
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-132 696</b>	<b>-145 837</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-868 708</b>	<b>-840 769</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-868 708</b>	<b>-840 769</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	91 850 739	92 813 134
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>91 850 739</b>	<b>92 813 134</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>91 850 739</b>	<b>92 813 134</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	7 657
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	3 438 998	3 272 704
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 438 998</b>	<b>3 280 361</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	3 650 103	3 637 626
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 650 103</b>	<b>3 637 626</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>7 089 102</b>	<b>6 917 987</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>98 939 841</b>	<b>99 731 121</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		98 935 068	98 935 068
Fond för yttre underhåll	Not 10	275 118	-108 736
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>99 210 186</b>	<b>98 826 332</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-16 072 187	-14 847 564
Årets resultat		-868 708	-840 769
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-16 940 895</b>	<b>-15 688 333</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>82 269 291</b>	<b>83 137 999</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 250 000	6 227 087
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 250 000</b>	<b>6 227 087</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 227 087	9 250 000
Leverantörsskulder		572 639	492 988
Skatteskulder		300 150	288 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	320 674	334 467
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 420 550</b>	<b>10 366 035</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>98 939 841</b>	<b>99 731 121</b>

## 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	120 år	120 år
Tvättstuga	20 år	20 år
Bredband	10 år	10 år
Standarförbättring	40 år	40 år
Fönster	50 år	50 år
Säkerhetsdörrar	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	2 812 040	2 820 408
Hyror bostäder	1 005 262	990 406
Hyror lokaler	22 355	24 022
Hyror garage	152 657	155 055
Öresutjämning	149	176
	<b>3 992 463</b>	<b>3 990 067</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Försäkringsersättning	128 681	0
	<b>128 681</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	111 883	48 059
	Fastighetsskötsel beställning	47 012	39 301
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	54 821	55 194
	Fastighetsskötsel gård beställning	31 807	54 636
	Snöröjning/sandning	82 080	82 685
	Städning entreprenad	104 400	92 325
	Gård	2 886	1 900
	Serviceavtal	33 369	39 882
	Förbrukningsmateriel	8 641	2 992
		<b>476 899</b>	<b>416 973</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	9 944	0
	Tvättstuga	45 601	32 819
	Entré/trapphus	2 714	10 008
	Lås	9 080	26 456
	VVS	75 521	83 480
	Värmeanläggning/undercentral	7 854	0
	Ventilation	34 167	2 313
	Elinstallationer	19 286	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 640	2 126
	Fönster	5 325	0
	Garage/parkering	0	312
	Skador/klotter/skadegörelse	3 338	0
	Vattenskada	437 345	0
		<b>654 815</b>	<b>157 514</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	0	78 750
	Ventilation	57 500	0
	Elinstallationer	0	145 313
	Tak	0	215 000
	Balkonger/altaner	189 166	227 188
		<b>246 666</b>	<b>666 251</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	82 995	80 911
	Värme	1 019 364	1 001 760
	Vatten	119 284	145 630
	Sophämtning/renhållning	88 260	112 632
	Grovsopor	5 336	0
		<b>1 315 239</b>	<b>1 340 933</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	106 244	93 205
	Tomträttsavgäld	324 000	324 000
	Kabel-TV	27 869	27 294
	Bredband	42 910	42 456
		<b>501 023</b>	<b>486 955</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>154 760</b>	<b>145 390</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 349 402</b>	<b>3 214 016</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Medlemsinformation	0	977
	Tele- och datakommunikation	19 900	13 678
	Juridiska åtgärder	67 782	31 250
	Inkassering avgift/hyra	2 550	4 675
	Revisionsarvode extern revisor	19 556	19 556
	Föreningskostnader	18 564	14 955
	Styrelseomkostnader	6 158	600
	Fritids- och trivselkostnader	668	4 936
	Förvaltningsarvode	152 094	147 460
	Administration	7 213	6 275
	Korttidsinventarier	4 375	16 185
	Konsultarvode	12 831	45 738
	Föreningsavgifter	0	2 224
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 790	7 640
		<b>319 481</b>	<b>316 149</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	127 875	125 000
	Löner	44 000	11 400
	Sociala kostnader	54 003	38 339
		<b>225 878</b>	<b>174 739</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	829 677	829 677
	Förbättringar	132 718	150 418
		<b>962 395</b>	<b>980 095</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	99 882 504	99 882 504
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>99 882 504</b>	<b>99 882 504</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 069 369	-6 089 275
	Årets avskrivningar enligt plan	-962 395	-980 095
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 031 764</b>	<b>-7 069 369</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>91 850 739</b>	<b>92 813 134</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	55 876 000	44 726 000
	Taxeringsvärde mark	35 830 000	29 443 000
		<b>91 706 000</b>	<b>74 169 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	90 000 000	73 000 000
	Lokaler	1 706 000	1 169 000
		<b>91 706 000</b>	<b>74 169 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	133 042	143 741
	Klientmedel hos SBC	3 199 709	3 128 963
	Fordringar	106 247	0
		<b>3 438 998</b>	<b>3 272 704</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	-108 736	222 507
	Reservering enligt stadgar	275 118	222 507
	Reservering enligt stämmobeslut	108 736	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-553 750
	<b>Vid årets slut</b>	<b>275 118</b>	<b>-108 736</b>



**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SEB	0,720 %	9 250 000	9 250 000	2022-07-28
Handelsbanken	1,010 %	6 227 087	6 227 087	2020-06-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>15 477 087</b>	<b>15 477 087</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 227 087	-9 250 000	
		<b>9 250 000</b>	<b>6 227 087</b>	

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	37 000 000	37 000 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ränta	5 611	5 241
Avgifter och hyror	315 063	329 226
	<b>320 674</b>	<b>334 467</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planering start av renovering av samtliga terrasser för att åtgärda dragingen av dagvattenledningar för att förhindra skador likt i hus 26 och 28.

---

## Styrelsens underskrifter


---

VÄLLINGBY den 23 / 4 2020

  
Josefine Callesen  
Ledamot

  
Lars Eriksson  
Ledamot

  
Pontus Fabricius  
Ledamot

  
Anton Matsjons  
Ledamot  
*Lämnat styrelse och förening  
i början av 2020.*

  
Johan Moberg  
Ledamot

  
Karin Sörnäs  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2020

  
Carina Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Solterrassen för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen.  
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens  
övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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

Som del av min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under  
hela revisionen.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört  
en revision av styrelsens förvaltning för BRF Solterrassen  
för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner  
beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

### **Styrelsens ansvar**

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra

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

Stockholm den 12 maj 2020



Carina Toresson

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



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](http://WWW.SBC.SE)