

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Solstaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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, 730:360.

Styrelsen

| | |
|-------------------------|-----------------|
| Per Torgny Rabe | Ordförande |
| Selda Külekçi | Vice ordförande |
| Sofia Kristina Svensson | Sekreterare |
| Shabana Hasan | Kassör |
| Olof Hasse Rydén | Ledamot |

| | |
|------------------------|-----------|
| Bahram Ostad Saffari | Suppleant |
| Märit Gull-Britt Rydén | Suppleant |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Märit Gull-Britt Rydén, Selda Külekçi, Sofia Kristina Svensson, Shabana Hasan, Bahram Ostad Saffari och Olof Hasse Rydén.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|--------------|------------------|-----------------------------|
| Ted Sundberg | Ordinarie Extern | Ess2 redovisning & revision |
| Zlatko Grgic | Ordinarie Intern | |
| Teddy Wiberg | Suppleant Intern | |

Valberedning

| | |
|--------------|-----------------|
| Alf Arljung | Sammanställande |
| Lena Östling | |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-01.

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.

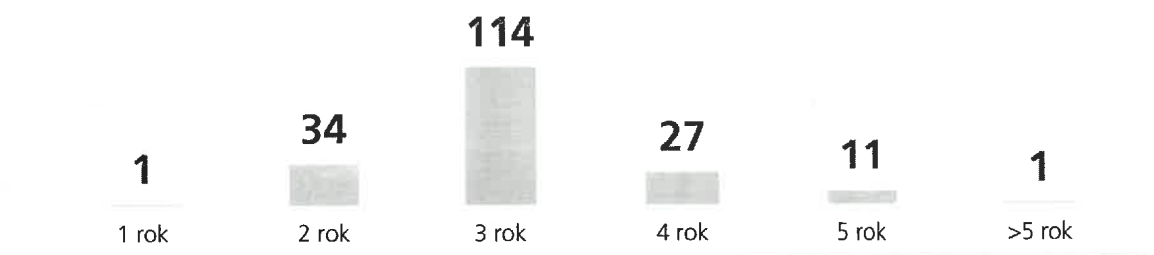
Fastigheternas värdeår är 1980.

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

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

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|--|-------------|---|
| Takpapp A - och B - hus | 2020 - 2021 | Byte av ventilationsshuntar mm |
| installation av postbox | 2020 | |
| Tak till översta balkonger | 2020 | |
| Belysning | 2020 - 2021 | Belysning på baksidan av B-huset |
| Reparation av hängrännor | 2020 | |
| Balkongtvätt | 2020 | |
| Byte av farthinder | 2020 - 2021 | |
| Renovering av kantsten | 2019 | |
| Anläggning av trappa | 2019 | Anläggning av trappor i befintlig stig mot parkeringen. |
| Markjustering | 2019 | Markjustering samt stensättning. Stensätta tillbaka samtliga marksten A o B huset samt cykelförråden. |
| Belysning | 2019 | Belysning till entréerna som lyser upp namnskyltarna. |
| Energideklaration | 2019 | |
| Markterrasser | 2018 | byte av stenplattor och staket |
| Renovering av grillskjul | 2018 | |
| Underhållsspolning | 2018 | Påsticksledningar från kök och toaletter ut till stamledning underhållsspolas med varmt vatten |
| 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. |
| Motionslokal | 2018 | Renovering av dusch- och omklädningsrum |
| Porttelefoner | 2018 | Installation av porttelefoner i entréer baksidan A-hus |
| Nya orienteringstavlor | 2018 | |
| Lekplats A-hus | 2018 | ny lekställning och sandlåda samt byte av sand |
| 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 | |
| Våtrumsbesiktning av samtliga lägenheter | 2016 | |
| Balkongtvätt | 2016 | |
| Byte av garageportar | 2016 | |
| Upprustning av vändplats B | 2016 | |
| OVK | 2016 - 2017 | Uppgradering 1000/1000 |
| Byte av internetkablar | 2016 | |
| Byte av kopianator | 2016 | |
| Taktegel | 2016 | |
| Målning av söphuset | 2016 | 53,3% |
| Reparation rörelsebelysning garage | 2015 | |
| Nya fönsterbleck bv | 2015 | |
| Hissrenovering | 2015 - 2019 | |
| Lagning av potthål | 2015 | |
| Renovering av utemöbler | 2015 | utbyta |
| Renovering av samlingslokal | 2015 | Målning, byte av lister, nya möbler, nya vitvaror |
| Upprustning av stuprör och hängrännor | 2015 | A- och B-hus, samt garage |
| OVK | 2015 | |

| | | |
|---|-------------|---------------------------------------|
| Byte av värmeväxlare | 2015 | Bekostas av Göteborgs energi |
| Farthinder | 2015 | |
| Investering i Sopsug | 2015 | 53,3% |
| Kontroll av varmvattensystem inkl. i lägenheter | 2015 | |
| Byte av entré- och garagebelysningar | 2015 | |
| Slutkontroll av inglasade balkonger | 2015 | |
| Reparation av dagvattensystem | 2014 | |
| Upprustning lekplatser | 2014 | |
| Nytt yttskikt 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 ventilationskontroll | 2014 - 2015 | |
| Byte av låssystem A- och B-hus | 2013 | |
| Reparation av uppfart till vändplats mellan A- och B-hus | 2013 | |
| Helreovering av bastu | 2013 | |
| Reparation av gångväg bakom A-hus | 2013 | |
| Montering av stoppstolpar på gångväg bakom A-hus | 2013 | |
| Genomgång och översyn av garageportar | 2013 | |
| Skadedjurs sanering av vid och avlopps kulvertar | 2013 | |
| Genomgång och rensning av dagvattensystem | 2013 | |
| Föranalys till värmebalansering | 2013 | |
| Upprustning av parkeringsytor | 2012 - 2013 | |
| Renovering av takterrasser | 2012 - 2015 | |
| Renovering av markterrasser | 2012 | |
| Upprustning av motionslokal | 2012 - 2013 | Ny träningsutrustning |
| Byte av värmeväxlare | 2012 | Bekostats av Göteborgs Energi |
| Reparation av dränering bakom B-hus | 2012 | |
| Byte av kontorsutrustning | 2012 | Datorutrustning samt kopieringsmaskin |
| Upprustning av lekplatser | 2011 | |
| Byte av cirkpump fjärrvärme | 2011 | |
| Renovering av tappvattenstammar | 2011 - 2015 | |
| Ventilation, OVK | 2011 - 2012 | Byte av takfläktar |

| Planerat underhåll | År |
|-----------------------------------|-----------|
| Stambyte, tappvatten | 2015-2025 |
| Upprustning av tennisplan | 2021 |
| OVK | 2021 |
| renovering/målning av trapphus | 2023 |
| Byte av fönster samt fönsterbleck | 2025 |



Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

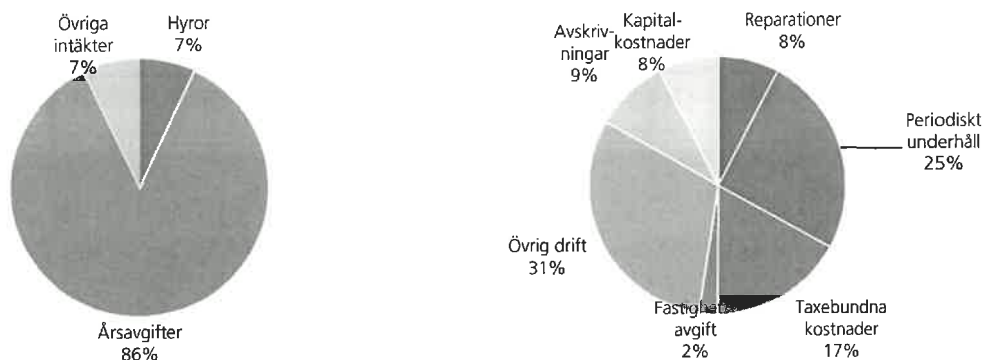
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

| | 2020 | 2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | | |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 362 224 | 3 758 046 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 13 790 493 | 14 322 804 |
| Finansiella intäkter | 817 | 3 953 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 125 777 | 0 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 573 724 | 0 |
| | 14 490 810 | 14 326 757 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 11 916 084 | 12 495 258 |
| Finansiella kostnader | 1 074 842 | 2 193 618 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 0 | 118 787 |
| Minskning av långfristiga skulder | 1 836 088 | 960 010 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 954 906 |
| | 14 827 013 | 16 722 579 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 026 021 | 1 362 224 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -336 203 | -2 395 822 |

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

1

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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 delat ut information till varje hushåll under några tillfällen under året.

Informationshäfte utdelat till varje hushåll.

Vår och höststädning samt bomöten kunde inte utföras pga. pandemin.

För utförda arbeten, se under "utfört underhåll".

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 188 st

Överlåtelser under året: 17 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 270

Tillkommande medlemmar: 24

Avgående medlemmar: 27

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 267

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 670 | 669 | 670 | 670 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 4 621 | 4 724 | 4 778 | 4 821 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 13 | 15 | 15 | 13 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 61 | 65 | 69 | 70 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 38 | 31 | 31 | 31 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 55 | 113 | 116 | 119 |
| Soliditet (%) | 8 | 8 | 9 | 10 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -506 | -1 673 | -1 154 | 345 |
| Nettoomsättning (tkr) | 13 193 | 13 156 | 13 260 | 13 177 |

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 | 3 728 460 | 2 100 000 | -4 309 794 | 5 938 254 |
| S:a bundet eget kapital | 9 220 476 | 2 100 000 | -4 309 794 | 11 430 270 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -1 775 705 | -2 100 000 | 2 637 148 | -2 312 853 |
| Årets resultat | -506 279 | -506 279 | 1 672 646 | -1 672 646 |
| S:a ansamlad förlust | -2 281 983 | -2 606 279 | 4 309 794 | -3 985 499 |
| S:a eget kapital | 6 938 493 | -506 279 | 0 | 7 444 772 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -506 279 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 324 296 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -2 100 000 |
| summa balanserat resultat | -2 281 983 |

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

| |
|------------------|
| 3 568 109 |
| 1 286 126 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2020 | 2019 |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 13 193 250 | 13 156 436 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 597 243 | 1 166 368 |
| Summa rörelseintäkter | | 13 790 493 | 14 322 804 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -9 791 363 | -9 861 470 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -669 078 | -1 184 599 |
| Personalkostnader | Not 6 | -1 455 642 | -1 449 190 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 306 663 | -1 310 527 |
| Summa rörelsekostnader | | -13 222 747 | -13 805 785 |
| RÖRELSERESULTAT | | 567 746 | 517 019 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 817 | 3 953 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 074 842 | -2 193 618 |
| Summa finansiella poster | | -1 074 025 | -2 189 665 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -506 279 | -1 672 646 |
| ÅRETS RESULTAT | | -506 279 | -1 672 646 |

1

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8,15 | 91 995 399 | 93 302 062 |
| Maskiner | Not 9 | 0 | 0 |
| Inventarier | Not 10 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 91 995 399 | 93 302 062 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 91 995 399 | 93 302 062 |
| ÖMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 118 937 | 117 991 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 11 | 1 162 574 | 1 632 118 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 190 732 | 184 741 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 472 243 | 1 934 850 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 222 998 | 222 372 |
| Summa kassa och bank | | 222 998 | 222 372 |
| SUMMA ÖMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 695 242 | 2 157 222 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 93 690 640 | 95 459 283 |



Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 5 492 016 | 5 492 016 |
| Fond för yttre underhåll | Not 13 | 3 728 460 | 5 938 254 |
| Summa bundet eget kapital | | 9 220 476 | 11 430 270 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -1 775 705 | -2 312 853 |
| Årets resultat | | -506 279 | -1 672 646 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 281 983 | -3 985 499 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 6 938 493 | 7 444 772 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 80 175 253 | 82 687 409 |
| Summa långfristiga skulder | | 80 175 253 | 82 687 409 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 1 836 088 | 1 160 020 |
| Leverantörsskulder | | 1 057 176 | 450 846 |
| Övriga skulder | | 2 462 199 | 2 307 819 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 1 221 432 | 1 408 417 |
| Summa kortfristiga skulder | | 6 576 894 | 5 327 103 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 93 690 640 | 95 459 283 |

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 årsboksutet. 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 | 2020 | 2019 |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |
| Stambyte | 100 år | 100 år |
| Inventarier | 5 år | 5 år |
| Maskiner | 5 år | 5 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2020 | 2019 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter | 12 222 073 | 12 205 700 |
| Avsättning inre fond | -335 154 | -335 154 |
| Hyror lokaler | 15 260 | 18 026 |
| Hyror parkering moms | 0 | 1 200 |
| Hyror garage moms | 9 600 | 8 800 |
| Hyror parkering | 108 000 | 100 050 |
| Hyror garage | 815 117 | 806 567 |
| Hyror förråd | 60 | -60 |
| Bredbandsintäkter | 189 504 | 189 168 |
| Elintäkter | 0 | -14 665 |
| Parkering | 153 584 | 176 394 |
| Gästlägenhet | 14 750 | 0 |
| Öresutjämning | 456 | 411 |
| | 13 193 250 | 13 156 436 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------|----------------|------------------|
| Fakturerade kostnader | 278 574 | 222 060 |
| Övriga erhållna bidrag | 245 837 | 221 106 |
| Försäkringsersättning | 0 | 203 425 |
| Återbäring försäkringsbolag | 17 053 | 15 676 |
| Övriga intäkter | 55 779 | 504 101 |
| | 597 243 | 1 166 368 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|------------------------------------|------------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 49 688 | 22 709 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 9 300 | 21 359 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 121 500 | 60 000 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 225 075 | 83 938 |
| | Snöröjning/sandning | 0 | 89 699 |
| | Städning entreprenad | 0 | 17 500 |
| | Städning enligt beställning | 4 000 | 0 |
| | Sotning | 0 | 7 800 |
| | Hissbesiktning | 14 444 | 8 960 |
| | Bevakning | 27 122 | 84 387 |
| | Gemensamma utrymmen | 183 | 95 691 |
| | Garage/parkering | 95 106 | 12 177 |
| | Sophantering | 34 947 | 97 385 |
| | Gård | 6 461 | 19 973 |
| | Serviceavtal | 401 931 | 139 988 |
| | Förbrukningsmateriel | 32 194 | 64 773 |
| | Teleport/hissanläggning | 48 973 | 99 535 |
| | Störningsjour och larm | 15 663 | 6 774 |
| | Fordon | 12 682 | 8 139 |
| | | 1 099 269 | 940 786 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 114 063 | 4 607 |
| | Hyseslägenheter | 8 000 | 0 |
| | Brf Lägenheter | 9 438 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 1 678 | 32 824 |
| | Tvättstuga | 8 657 | 12 030 |
| | Sopphantering/återvinning | 159 888 | 71 847 |
| | Källare | 0 | 8 253 |
| | Entré/trapphus | 3 710 | 42 334 |
| | Lås | 7 812 | 46 748 |
| | VVS | 32 693 | 91 626 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 2 238 | 2 629 |
| | Ventilation | 123 732 | 68 476 |
| | Elinstallationer | 27 253 | 34 345 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 4 714 | 45 031 |
| | Hiss | 126 981 | 59 806 |
| | Tak | 96 913 | 0 |
| | Fasad | 0 | -3 056 |
| | Fönster | 0 | 1 000 |
| | Balkonger/altaner | 12 360 | 20 089 |
| | Mark/gård/utemiljö | 86 113 | 140 826 |
| | Garage/parkering | 15 012 | 22 529 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 43 502 | -11 733 |
| | Vattenskada | 273 750 | 119 712 |
| | | 1 158 507 | 809 923 |

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Periodiskt underhåll | | |
| Byggnad | 27 783 | 120 751 |
| Sophantering/återvinning | 0 | 48 253 |
| Entré/trapphus | 187 443 | 160 750 |
| VVS | 0 | 42 606 |
| Stambyte | 0 | 30 131 |
| Ventilation | 0 | 1 013 |
| Elinstallationer | 63 750 | 0 |
| Tele/TV/kabel-TV/porttelefon | 0 | 84 375 |
| Hiss | 0 | 2 836 290 |
| Tak | 2 405 842 | 0 |
| Balkonger/altaner | 791 541 | 0 |
| Mark/gård/utemiljö | 80 250 | 985 625 |
| Garage/parkering | 11 500 | 0 |
| | 3 568 109 | 4 309 794 |
| Taxebundna kostnader | | |
| El | 252 022 | 296 853 |
| Värme | 1 190 056 | 1 256 195 |
| Vatten | 731 344 | 611 216 |
| Sophämtning/renhållning | 235 698 | 214 396 |
| Grovsopor | 18 300 | 32 042 |
| | 2 427 420 | 2 410 702 |
| Övriga driftkostnader | | |
| Försäkring | 181 618 | 159 673 |
| Tomträttsavgäld | 359 040 | 363 040 |
| Samfällighetsavgift | 97 511 | 0 |
| Kabel-TV | 245 426 | 238 824 |
| Bredband | 326 171 | 310 212 |
| | 1 209 766 | 1 071 749 |
| Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 328 292 | 318 516 |
| TOTALT DRIFTKOSTNADER | 9 791 363 | 9 861 470 |

| | | | |
|--------------|---------------------------------|----------------|------------------|
| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
| | Kreditupplysning | 6 126 | 9 446 |
| | Tele- och datakommunikation | 31 867 | 22 704 |
| | Juridiska åtgärder | 9 844 | 182 907 |
| | Inkassering avgift/hyra | 22 025 | 10 625 |
| | Hyresförluster | 164 823 | 7 833 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 24 062 | 23 525 |
| | Föreningskostnader | 16 480 | 146 570 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 0 | 20 028 |
| | Förvaltningsarvode | 309 600 | 341 012 |
| | Administration | 18 663 | 46 459 |
| | Korttidsinventarier | 1 635 | 0 |
| | Konsultarvode | 48 362 | 164 581 |
| | Föreningsavgifter | 5 801 | 5 404 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 9 790 | 9 590 |
| | Övriga driftskostnader | 0 | 193 915 |
| | | 669 078 | 1 184 599 |

Not 6 PERSONALKOSTNADER **2020** **2019**

Anställda och personalkostnader
Föreningen har en anställd kvinna och en anställd man.

Följande ersättningar har utgått

| | | |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Styrelse och internrevisor | 280 000 | 280 000 |
| Löner | 666 989 | 590 657 |
| Kostnadsersättningar | 2 912 | 3 976 |
| Sociala kostnader | 248 525 | 323 579 |
| Uttagsskatt | 255 226 | 240 279 |
| Övriga personalkostnader | 1 990 | 10 699 |
| | 1 455 642 | 1 449 190 |

Not 7 AVSKRIVNINGAR **2020** **2019**

| | | |
|---------------|------------------|------------------|
| Byggnad | 1 215 300 | 1 215 300 |
| Förbättringar | 91 363 | 91 363 |
| Inventarier | 0 | 3 864 |
| | 1 306 663 | 1 310 527 |

Not 8 BYGGNADER OCH MARK **2020-12-31** **2019-12-31**

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 | -27 234 249 | -25 927 585 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -1 306 663 | -1 306 663 |
| Utgående avskrivning enligt plan | -28 540 912 | -27 234 249 |

Planenligt restvärde vid årets slut

| | | |
|--|---------|---------|
| I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 918 197 | 918 197 |
|--|---------|---------|

Taxeringsvärde

| | | |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Taxeringsvärde byggnad | 131 142 000 | 131 142 000 |
| Taxeringsvärde mark | 50 822 000 | 50 822 000 |
| | 181 964 000 | 181 964 000 |

Uppdelning av taxeringsvärde

| | | |
|----------|--------------------|--------------------|
| Bostäder | 176 000 000 | 176 000 000 |
| Lokaler | 5 964 000 | 5 964 000 |
| | 181 964 000 | 181 964 000 |

| Not 9 | MASKINER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | 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 | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 979 703 | 979 703 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 979 703 | 979 703 |
| | Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -979 703 | -975 839 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | -3 864 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -979 703 | -979 703 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |
| Not 11 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Kundfordringar | 129 238 | 292 861 |
| | Skattekonto | 47 535 | 1 291 |
| | Skattefordran | 182 779 | 181 344 |
| | Klientmedel hos SBC | 803 022 | 1 139 852 |
| | Inkasso | 0 | 70 |
| | Fordringar kreditfakturor | 0 | 16 700 |
| | | 1 162 574 | 1 632 118 |
| Not 12 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Försäkring | 36 807 | 33 626 |
| | Kabel-TV | 62 165 | 61 355 |
| | Tomträttsavgäld | 91 760 | 89 760 |
| | | 190 732 | 184 741 |

| Not 13 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 5 938 254 | 6 118 254 |
| | Reservering enligt stadgar | 2 100 000 | 2 100 000 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -4 309 794 | -2 280 000 |
| | Vid årets slut | 3 728 460 | 5 938 254 |

| Not 14 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- |
|---------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| | | 2020-12-31 | 2020-12-31 | 2019-12-31 | ändringsdag |
| | SBAB | 0,880 % | 9 761 699 | 10 091 699 | 2021-06-14 |
| | SBAB | 1,330 % | 19 769 654 | 19 769 654 | 2022-12-06 |
| | SBAB | 1,160 % | 7 295 652 | 7 695 672 | 2022-05-10 |
| | SBAB | 0,970 % | 9 812 206 | 9 812 206 | 2023-11-14 |
| | SBAB | 1,330 % | 9 794 795 | 9 794 795 | 2022-12-06 |
| | SBAB | 0,870 % | 1 392 199 | 2 084 952 | 2021-06-08 |
| | SBAB | 1,360 % | 9 404 440 | 9 404 440 | 2021-11-10 |
| | SBAB | 1,160 % | 6 744 011 | 7 044 011 | 2022-05-09 |
| | SBAB | 1,180 % | 1 050 000 | 1 150 000 | 2021-04-16 |
| | SBAB | 1,230 % | 2 000 000 | 2 000 000 | 2022-02-14 |
| | SBAB | 1,050 % | 4 986 685 | 5 000 000 | 2023-05-09 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 82 011 341 | 83 847 429 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -1 836 088 | -1 160 020 | |
| | | | 80 175 253 | 82 687 409 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 72 830 901 kr.

| Not 15 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 105 881 000 | 105 881 000 |

| Not 16 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Löner | 62 887 | 87 532 |
| | Arvoden | 0 | 140 000 |
| | Sociala avgifter | 19 759 | 71 488 |
| | Ränta | 78 412 | 123 486 |
| | Avgifter och hyror | 1 060 534 | 986 071 |
| | Semesterlöner | 0 | 0 |
| | Avgifter och hyror | -160 | -160 |
| | | 1 221 432 | 1 408 417 |

| Not 17 | VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT |
|---------------|--|
|---------------|--|

Vg se under "planerat underhåll"

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 16 / 6 2021



Per Torgny Rabe
Ordförande

Selda Külekçi
Vice ordförande



Sofia Kristina Svensson
Sekreterare



Shabana Hasan
Kassör



Olof Hasse Rydén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 6 2021



Ted Sundberg
Extern revisor

Zlatko Grgic
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solstaden för år 2020. 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 2020 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 god revisionsred i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den Intern revisor revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solstaden för år 2020 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 16 juni 2021



Ted Sundberg
Auktoriserad revisor Far

Zlatko Grgic
Lekmannarevisor