



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

### Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

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

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 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2050.
- 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 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 bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

#### 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

Hanne Mai Engholm	Ordförande
Daniel Claussnitzer	Ledamot
Lars Eriksson	Ledamot
Leif Magnusson	Ledamot
Björn Anders Norrbelius	Ledamot
Anna-Karin Frisk	Suppleant
Hanna Hellström	Suppleant

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

Hanna Hellström.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

### Valberedning

Manikan Bourm  
Yvonne Sahlgren

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-17.

### 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 Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

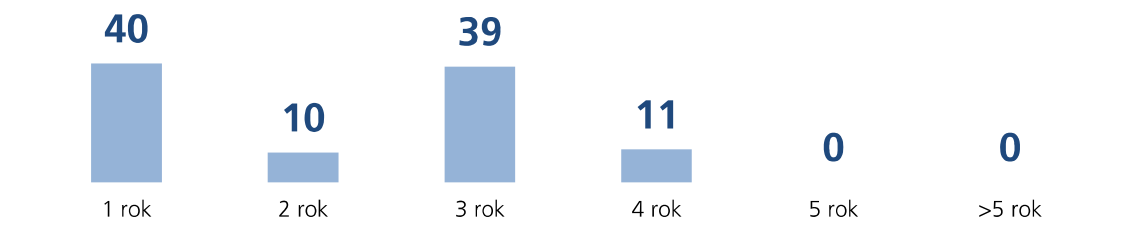
Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 5 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1954.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 037 m<sup>2</sup>, varav 5 947 m<sup>2</sup> utgör boyta och 318 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 86 lägenheter med bostadsrätt samt 14 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hyrs ut till AB Stokab som nodrum	12 m <sup>2</sup>	tills vidare

### Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Åtgärder från OVK	2021	Omfattande åtgärder i samtliga hus och lgh. Bl.a. byte av frånluftsdon i badrum och rengöring av samtliga ventilationskanaler. och injustering. Obligatorisk Ventilationskontroll lgh 0702/26 och 0803/24
OVK	2021	
Mindre underhåll av hyreslägenheter i 24:an och 26:an. Målning av väggar och byte av golvmatta i kök.	2021	
Radonmätning	2021 - 2022	Påbörjades i nov 2021, planeras att pågå fram till och med mars 2022.
Provisorisk lagning av avlopp till terrasser	2021	För att minimera risk till slutlig renovering av avloppsledningar i samband med terrasserrenovering.
Energibesparingsprojekt	2021 - 2022	Installation a geovärme för uppvärmning och byte av radiatortermostater och ventiler. Injustering av värme och ventilation. Installation av temp-givare i 30st lgh och styrutrustning till ventilationsfläktar.
Framtagning av ny underhållsplan.	2021	Genomfördes av SBC.
Byte av terrassbrunn i 24:an på plan 5 lgh 1101 o 1102 och installation av breddavlopp.	2020	Pga. läckage i brunnen.
Byte av terrassbrunn i 26:an på plan 5 lgh 1103 o 1104 och installation av breddavlopp	2020	Pga. av läckage i brunnen
Byte av lås alla garageportar	2020	
Renovering av takterrassen 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	Målning och byte av glasrutor samt rengöring under plattorna
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	
Justering utgående varmvatten	2012	Anm. miljöförvaltningen
Planteringar	2012 - 2013	komplettering
Hus 24 sprickor i grunden på övre gavel	2012 - 2013	Dränering, isolering platonmatta och lagning
Projektering uteplatser	2012 - 2013	2 altaner/hus mot parken har projekterats
Balkongrenovering	2012	
Lagning takläckage nr 26	2012	Kontroll av luckor
Trapphusrenovering nr 24-32	2012 - 2013	Helmålning, golvputs, borttagning sopluckor mm
Ledningsnät markavlopp	2011 - 2013	Årlig spolning/kontroll markbrunnar och rörsystem
Åtgärd Radon	2011 - 2013	Kontrollmätning efter tätning
Renovering av fönster	2011	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Underhållsspolning avlopp	2022	Skall göras regelbundet ca var 5:e år.
Fasadrenovering samt byte av tak och renovering av terrasser inklusive tillhörande avlopp.	2022-2025	Kommer att genomföras löpande, hus för hus, under flera år.
Renovering av hyreslägenheter som överlåtit till BRF.	2023	2st lgh i 24:an och 30:an.

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Trädgårdsskötsel	Jansson Grubb Trädgårdsentreprenad AB
Serviceavtal tvättmaskiner och torktumlare	Miele AB
Städning av trapphus	Silux Gruppen
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB

### Föreningens ekonomi

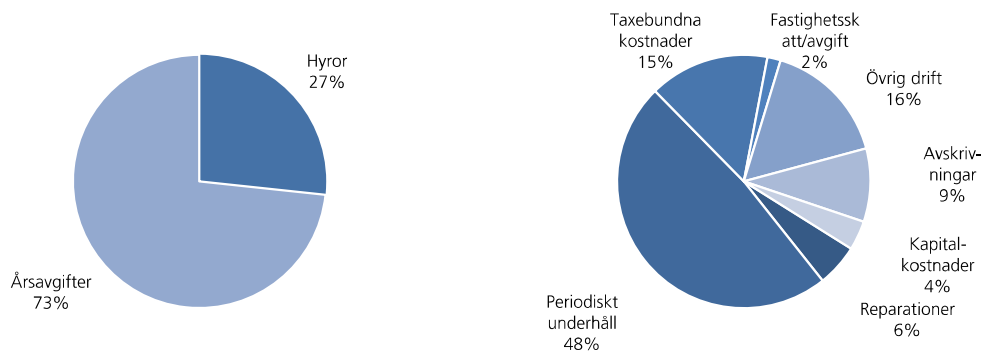
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-03-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>9 499 263</b>	<b>5 855 226</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 663 660	6 716 780
Finansiella intäkter	5 808	11 476
Medlemsinsatser	1 300 000	1 430 000
Ökning av långfristiga skulder	5 100 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 922 311
	<b>8 069 469</b>	<b>10 080 567</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 670 551	6 307 358
Finansiella kostnader	371 182	113 621
Ökning av materiella anläggningstillgångar	5 176 732	0
Ökning av kortfristiga fordringar	4 017	15 551
Minskning av kortfristiga skulder	902 894	0
	<b>15 125 376</b>	<b>6 436 530</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 443 355</b>	<b>9 499 263</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-7 055 908</b>	<b>3 644 037</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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har tillsammans med Enstar som totalentreprenör projekterat och installerat en bergvärmepump i respektive byggnad, dvs 5st. I projektet ingick även att byta ventiler och termostater i värmesystem och radiatorer samt injustering. För att förbättra värmesystemet ytterligare installerades temperaturgivare i 30st lgh samt att styrningen till ventilationen uppgraderas. Anläggningen driftsattes i september. Föreningen har erhållit ett energistöd från Länsstyrelsen för 50% av kostnaden, ca 5.000.000kr.

Under året har en rättelse av bokfört bidrag för installation av värmeanläggningen som erhöles i förskott under 2021 samt kostnad för Lyft 1 enligt betalningsplan av värmeanläggningen skett (betald under 2021). Detta har påverkat resultaträkningen på så vis att bokförd övrig intäkt minskats med 2 576 375 kr (inbetald i förskott) och bokförd kostnad minskats med 766 125 kr avseende Lyft 1. Kostnaden och bidraget har i stället inkluderats i investeringen för värmeanläggningen på balansräkningen under Nyanskaffningar i not 8.

Tak, terrass och fasadprojekt. Föreningen har projekterat, handlat upp och påbörjat renoveringsprojektet. En byggnad kommer att renoveras per halvår, projektet startade med hus 30. Projektet kommer att löpa fram till och med 2024.

1 HR ombildades till BR och såldes

1 HR ombildades till BR. Ska renoveras under 2023 och säljas.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 86 st

Överlåtelser under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 110

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 113

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	681	656	633	621
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 546	3 420	3 420	3 420
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	11	13	14
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	178	190	166	169
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	26	25	20
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	61	19	20	24
Soliditet (%)	77	82	83	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-8 307	-602	-1 640	-869
Nettoomsättning (tkr)	4 228	4 135	4 057	3 992

Ytutpgifter 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	82 456 321	655 690	0	81 800 631
Upplåtelseavgifter	19 208 747	644 310	0	18 564 437
Fond för yttre underhåll	329 034	329 034	-578 688	578 688
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>101 994 102</b>	<b>1 629 034</b>	<b>-578 688</b>	<b>100 943 756</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-19 236 851	-329 034	-23 330	-18 884 486
Årets resultat	-8 307 442	-8 307 442	602 018	-602 018
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-27 544 293</b>	<b>-8 636 476</b>	<b>578 688</b>	<b>-19 486 505</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>74 449 809</b>	<b>-7 007 442</b>	<b>0</b>	<b>81 457 251</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-8 307 442
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 907 817
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-329 034
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-27 544 293</b>

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

329 034
<b>-27 215 259</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 228 163	4 135 361
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-2 564 503	2 581 419
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 663 660</b>	<b>6 716 780</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-8 043 595	-4 741 406
Övriga externa kostnader	Not 5	-395 241	-1 347 010
Personalkostnader	Not 6	-231 715	-218 942
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-935 178	-909 295
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 605 729</b>	<b>-7 216 652</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-7 942 068</b>	<b>-499 873</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 808	11 476
Räntekostnader och liknande resultatposter		-371 182	-113 621
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-365 374</b>	<b>-102 146</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-8 307 442</b>	<b>-602 018</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-8 307 442</b>	<b>-602 018</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader <span style="float: right;">Not 8,12</span>	94 273 704	90 032 150
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>94 273 704</b>	<b>90 032 150</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>94 273 704</b>	<b>90 032 150</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	12 223	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	2 609 981	6 006 545
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 622 204</b>	<b>6 006 545</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	4 460	3 672 010
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 460</b>	<b>3 672 010</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 626 664</b>	<b>9 678 555</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>96 900 368</b>	<b>99 710 705</b>

---

## Balansräkning

---

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		101 665 068	100 365 068
Fond för yttre underhåll	Not 10	329 034	578 688
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>101 994 102</b>	<b>100 943 756</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-19 236 851	-18 884 486
Årets resultat		-8 307 442	-602 018
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-27 544 293</b>	<b>-19 486 505</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>74 449 809</b>	<b>81 457 251</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	20 577 087	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 577 087</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	15 477 087
Leverantörsskulder		1 116 281	1 763 859
Skatteskulder		331 640	322 920
Övriga skulder		13 020	13 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	412 531	676 567
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 873 472</b>	<b>18 253 453</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>96 900 368</b>	<b>99 710 705</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.

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

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Tvättstuga	20 år	20 år
Bredband	Fullt avskrivet	Fullt avskrivet
Standardförbättring	40 år	40 år
Fönster	50 år	50 år
Säkerhetsdörrar	20 år	20 år
Värmeanläggning	50 år	0

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 083 385	2 969 564
Hyror bostäder	902 072	991 492
Hyror lokaler	28 729	23 085
Hyror garage	191 823	153 456
Hyresrabatt	0	-2 202
Överlåtelse/pantsättning	22 219	0
Öresutjämning	-64	-35
	<b>4 228 163</b>	<b>4 135 361</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	11 020	0
Extra statligt stöd	-2 576 375	2 576 375
Övriga intäkter	852	5 044
	<b>-2 564 503</b>	<b>2 581 419</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	33 390	889
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	30 720	63 782
	Fastighetsskötsel gård beställning	56 770	56 142
	Snöröjning/sandning	74 988	62 963
	Städning entreprenad	124 992	135 408
	Städning enligt beställning	0	875
	OVK Obl. Ventilationskontroll	28 750	158 159
	Myndighetstillsyn	2 520	22 870
	Bevakning	4 988	3 125
	Gemensamma utrymmen	68 750	0
	Gård	12 830	425
	Serviceavtal	11 679	52 532
	Förbrukningsmateriel	1 108	1 032
	Teleport/hissanläggning	1 320	0
	Störningsjour och larm	1 875	0
	Brandskydd	21 550	9 725
		<b>476 230</b>	<b>567 927</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	6 209	0
	Hyreslägenheter	18 083	0
	Brf Lägenheter	7 500	0
	Gemensamma utrymmen	0	8 116
	Tvättstuga	31 698	0
	Entré/trapphus	3 079	6 766
	Lås	17 504	7 989
	Installationer	11 526	0
	VVS	20 835	26 367
	Ventilation	8 874	4 060
	Elinstallationer	18 338	14 252
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	19 132
	Bredband	8 369	0
	Tak	0	21 391
	Fasad	3 780	0
	Garage/parkering	0	10 500
	Skador/klotter/skadegörelse	387 856	2 100
	Vattenskada	0	134 770
		<b>543 651</b>	<b>255 443</b>

<b>Periodiskt underhåll</b>		
Hyreslägenheter	0	102 425
Gemensamma utrymmen	0	14 450
Lås	48 183	0
VVS	0	26 250
Värmeanläggning	-766 125	766 125
Ventilation	0	705 738
Huskropp utvändigt	5 540 712	0
	<b>4 822 770</b>	<b>1 614 988</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	84 236	67 892
Värme	1 077 097	1 145 104
Vatten	169 248	159 008
Sophämtning/renhållning	181 470	153 761
Grovsopor	12 339	5 384
	<b>1 524 390</b>	<b>1 531 149</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	101 083	67 295
Självrisk	0	146 704
Tomträttsavgäld	324 000	324 000
Kabel-TV	29 834	28 484
Bredband	52 957	42 456
	<b>507 874</b>	<b>608 939</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>168 680</b>	<b>162 960</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>8 043 595</b>	<b>4 741 406</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 449	2 494
	Medlemsinformation	1 663	0
	Tele- och datakommunikation	37 878	28 932
	Juridiska åtgärder	27 500	41 288
	Hyresförluster	166	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 625	20 563
	Föreningskostnader	26 725	1 755
	Styrelseomkostnader	782	7 548
	Fritids- och trivselkostnader	551	0
	Förvaltningsarvode	369 108	463 136
	Förvaltningsarvoden övriga	5 975	0
	Administration	32 819	19 972
	Konsultarvode	-130 000	753 293
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	8 030
		<b>395 241</b>	<b>1 347 010</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	181 193	166 600
	Sociala kostnader	50 522	52 342
		<b>231 715</b>	<b>218 942</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	829 677	829 677
	Förbättringar	105 501	79 618
		<b>935 178</b>	<b>909 295</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	99 882 504	99 882 504
	Nyanskaffningar	5 176 732	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>105 059 236</b>	<b>99 882 504</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-9 850 354	-8 941 059
	Årets avskrivningar enligt plan	-935 178	-909 295
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 785 532</b>	<b>-9 850 354</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>94 273 704</b>	<b>90 032 150</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	67 950 000	55 876 000
	Taxeringsvärde mark	41 728 000	35 830 000
		<b>109 678 000</b>	<b>91 706 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	108 000 000	90 000 000
	Lokaler	1 678 000	1 706 000
		<b>109 678 000</b>	<b>91 706 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	163 827	159 726
	Klientmedel hos SBC	1 384 691	5 066 921
	Fordringar	3 703	3 703
	Fordringar kreditfakturer	3 556	15 863
	Räntekonto hos SBC	1 054 204	760 332
		<b>2 609 981</b>	<b>6 006 545</b>
<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	578 688	303 570
	Reservering enligt stadgar	329 034	275 118
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-578 688	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>329 034</b>	<b>578 688</b>



Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g	
	Handelsbanken	3,170 %	9 250 000	9 250 000	2027-07-30
	Handelsbanken	2,470 %	6 227 087	6 227 087	2024-06-01
	Handelsbanken	3,550 %	5 100 000	0	2025-06-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>20 577 087</b>	<b>15 477 087</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-15 477 087	
			<b>20 577 087</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 557 087 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.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	37 000 000	37 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	61 688	4 262
	Avgifter och hyror	350 843	352 168
	Konsultarvode	0	302 188
	VVS - reparation	0	17 949
		<b>412 531</b>	<b>676 567</b>

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
--------	---------------------------------------

Tak & fasad projektet fortsätter. I planen hus nr 32

1 HR är uppsagd per 31/3 2023. Kommer ombildas till BR och säljas under 2023

1 HR ombildad 2022 kommer renoveras och säljas under 2023

1 HR ombildad 2022 såldes januari 2023

---

## Styrelsens underskrifter

---

VÄLLINGBY den / 2023

Hanne Mai Engholm  
Ordförande

Daniel Claussnitzer  
Ledamot

Lars Eriksson  
Ledamot

Leif Magnusson  
Ledamot

Björn Anders Norrbelius  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

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 2022 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 revisions sed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 2022 samt av förslaget till dispositioner  
beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisors sed 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 betryggande sätt.

### **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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 / 2023

Carina Toresson

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

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

## Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)