





# 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.

### 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### 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 Soltunet

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 2016 och 2033.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 1994-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-11-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vårdträdets samfällighetsförening. Föreningens andel är 24,5 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamma markytor i området samt garage och parkeringsplatser..

#### Styrelsen

Alexandra Carlberg	Ordförande
Eric Brander	Ledamot
Lars Alexander Cedwall	Ledamot
Katja Jensfelt	Ledamot
Karin Helene Grinde	Suppleant
Thomas Sternhoff	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Erik Davidsson  
Pontus Stormsköld

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

BoRevision  
BoRevision

### Valberedning

Göran Holm  
Brittmarie Myringer

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08. Föreningsstämman senarelades till följd av covid -19, särskilda åtgärder vidtogs för att stämman skulle kunna genomföras säkert för alla deltagande..

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vårdträdet 4	1995	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

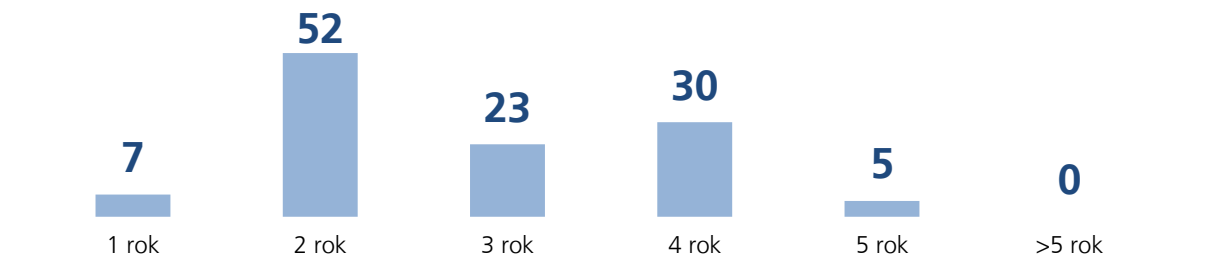
Värdeåret är 1995.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 210 m<sup>2</sup>, varav 9 147 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 63 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 117 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Uthyrd affärslokal	63 m <sup>2</sup>	2023-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	5 tvättmaskiner, 3 torktumlare, 2 torkskåp
Bastu	Bokningsbar
Mötes- och övernattningsrum	"Solstugan" - bokningsbart uthyrningsrum
Cykelförråd	Ett i gårdshuset och flera mindre förrådsutrymmen



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny torktumlare	2020	I enlighet med underhållsplanen.
Upprustning av Solstugan	2020	Målning genomförd och möbler har beställts.
Renovering av fuktskadad fasad och sönderblåst takplåt	2020	Samtliga kortsidor/fasader kommer att behöva renoveras framöver pga. ålder.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn och ev. byte av värmesystem	2019-2021	Delvis genomfört. Ny undercentral på gång.
O.V.K i bostäder och lokaler	2021	gick inte att genomföra enligt planering 2020.
Filterbyten i samtliga lägenheter	2021	Görs i samband med O.V.K.
Lekplats	2021-2022	Utformning av ny lekplats beslutas av årsstämman.
Dräneringsarbete	2021-2023	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Åkerlund Fastighetsservice t.om 31 maj 2020, Jensen Bygg & Drift fr.o.m. 1 juni 2020
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Service av Hissar	ITK AB
Trappstädning, städning av tvätt- och Solstugan	Melins Städ i Stockholm AB
Grovsopor och återvinning	Veolia
Bredband och fast telefoni	Stockholms stadsnät
Inpasseringssystem, bokningssystem och informationstavlor	Säkerhetsintegrering i Tyresö AB
Trädgårds- och tomtskötsel	Hässelby Tomt och Trädgård
Stamspolning	Ragn-Sells AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
EL	Eon
Sophämtning	Stockholms Vatten och Avfall AB
Fastighetsförsäkring	Folksam via Proinova
TV	ComHem

### Föreningens ekonomi

Brf Soltunet är en bostadsrättsförening med stabil ekonomi. Styrelsens målsättning är att upprätthålla en ekonomi som tillåter oförändrade eller sänkta årsavgifter utan att för den skull ge avkall på ett gott fastighetsunderhåll med så hög standard som möjligt.

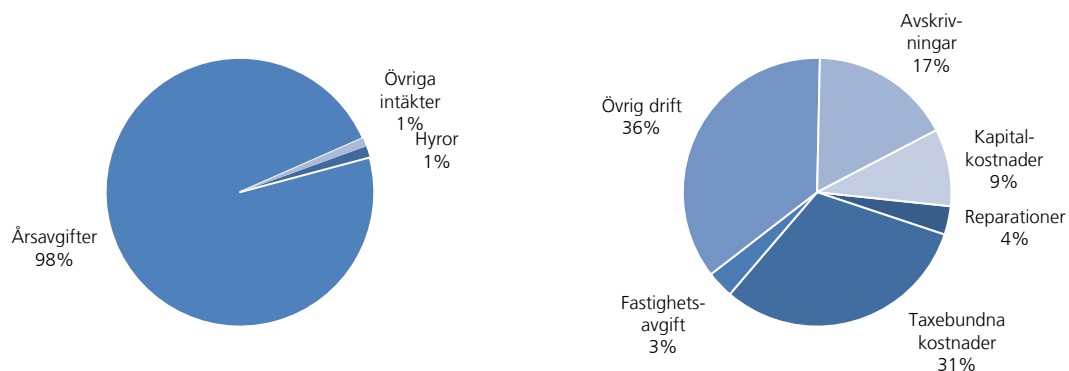
Under verksamhetsåret har ett lån på 9 525 000 kr lagts om till en ränta på 0,91 %.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 073 394</b>	<b>1 119 686</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	6 416 190	6 646 241
Finansiella intäkter	126	106
Ökning av kortfristiga skulder	0	183 910
	<b>6 416 316</b>	<b>6 830 257</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 984 687	4 203 955
Finansiella kostnader	498 434	582 070
Ökning av kortfristiga fordringar	75 284	90 795
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	999 729
Minskning av kortfristiga skulder	17 052	0
	<b>5 575 457</b>	<b>5 876 549</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 914 254</b>	<b>2 073 394</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>840 859</b>	<b>953 708</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 1 429 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

Brf Soltunet är en bostadsrättsförening med stabil ekonomi och välskötta byggnader. Vår strävan är att säkerställa ett tryggt och trivsamt boende för våra medlemmar. Vi har därför under årets arbete sett över olika alternativ för att minska genomfarten över vår gård, öka brandsäkerheten i våra soprum etc.

Under verksamhetsåret bytte Brf Soltunet teknisk förvaltare från Åkerlunds till Jensen Bygg & Drift. Vår nya förvaltare har bistått såväl styrelse som enskilda medlemmar med konsultation eller åtgärder efter behov.

Arbetet i föreningen har påverkats av den covid-19 pandemi som påverkat hela samhället under större delen av 2020. Styrelsen har genomfört en något senare årsstämma än normalt på ett för medlemmar och styrelse tryggt sätt i lokal med möjlighet till att hålla avstånd till varandra. Styrelsen har även genomfört vissa styrelsemöten via digitala kanaler i syfte att minska risken för smitta. Samtliga återkommande årliga aktiviteter har ställts in med hänsyn till rådande omständigheter för våra medlemmars trygghet.

### Fastigheten

- Renovering av fuktskadad fasad och sönderblåst takplåt på en av fasaderna. Övriga fasader kommer att behövas ses över och rustas upp, då fastigheten har nått den ålder då denna typ av åtgärder kommer att krävas.
- Upprustning av Solstugan: påbörjades under hösten 2020 när frivilliga medlemmar hjälpte till att transportera bort trasiga möbler samt måla om. Upprustningen kommer att slutföras vintern 2021.
- Ny torktumlare installerad.

### Övrigt

Styrelsen har gått igenom och uppdaterat Förvaltningshandboken.

### Planerade arbeten efter räkenskapsårets slut

Upprustningen av Solstugan fortsätter och ny bäddsoffa mm ska beställas.

Arbetet med upprustning av värmecentralen fortsätter.

Det är dags för O.V.K och i samband med detta genomförs filterbyte i alla lägenheter.

Vi behöver se över fastighetens dränering, och viss fortsatt renovering av fasaden till följd av ålders- och väderrelaterat slitage kommer att krävas.

Under 2021 avser vi att påbörja upprustningen av vår utemiljö. Bland annat så kommer lekplatsen att ersättas.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 117 st

Överlåtelse under året: 18 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 157

Tillkommande medlemmar: 25

Avgående medlemmar: 24

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 158



## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	684	705	706	706
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 420	1 420	1 420	1 420
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 535	5 644	5 753	5 863
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	24	22	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	119	123	128	101
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	20	23	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	54	63	76	90
Soliditet (%)	43	42	41	39
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 024	950	487	0
Nettoomsättning (tkr)	6 353	6 552	6 553	6 559

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 147 m<sup>2</sup> bostäder och 63 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	11 438 970	0	0	11 438 970
Upplåtelseavgifter	4 963 970	0	0	4 963 970
Fond för yttre underhåll	6 969 843	484 284	-48 750	6 534 309
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>23 372 783</b>	<b>484 284</b>	<b>-48 750</b>	<b>22 937 249</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	14 841 598	-484 284	998 632	14 327 250
Årets resultat	1 024 356	1 024 356	-949 882	949 882
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>15 865 954</b>	<b>540 072</b>	<b>48 750</b>	<b>15 277 132</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>39 238 737</b>	<b>1 024 356</b>	<b>0</b>	<b>38 214 381</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 024 356
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	15 325 882
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-484 284
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>15 865 954</b>

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

45 936
<b>15 911 890</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 353 066	6 552 331
Övriga rörelseintäkter	Not 3	63 124	93 911
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 416 190</b>	<b>6 646 241</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 511 347	-3 656 024
Övriga externa kostnader	Not 5	-249 848	-306 311
Personalkostnader	Not 6	-223 492	-241 620
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-908 840	-910 440
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 893 527</b>	<b>-5 114 395</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 522 664</b>	<b>1 531 847</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		126	106
Räntekostnader och liknande resultatposter		-498 434	-582 070
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-498 308</b>	<b>-581 964</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 024 356</b>	<b>949 882</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 024 356</b>	<b>949 882</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,16	87 996 320	88 905 159
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>87 996 320</b>	<b>88 905 159</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>88 001 320</b>	<b>88 910 159</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	8 148
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	3 103 007	2 166 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	347 984	357 469
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 450 990</b>	<b>2 532 347</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		3 263	5 763
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 263</b>	<b>5 763</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 454 254</b>	<b>2 538 110</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>91 455 573</b>	<b>91 448 269</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		16 402 940	16 402 940
Fond för yttre underhåll	Not 14	6 969 843	6 534 309
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 372 783</b>	<b>22 937 249</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		14 841 598	14 327 250
Årets resultat		1 024 356	949 882
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>15 865 954</b>	<b>15 277 132</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>39 238 737</b>	<b>38 214 381</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	38 325 000	41 100 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 325 000</b>	<b>41 100 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	12 300 000	10 525 000
Leverantörsskulder		261 761	247 575
Skatteskulder		341 462	329 818
Övriga skulder		4 532	4 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	984 082	1 026 653
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 891 836</b>	<b>12 133 888</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>91 455 573</b>	<b>91 448 269</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).

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt beläning sker hos bank.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	120 år	120 år
Passersystem	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	6 260 121	6 449 305
Hyror lokaler momspliktiga	89 484	89 484
Hysesrabatt	-5 736	0
Avgift andrahandsuthyrning	9 064	9 329
Gästlägenhet	0	4 100
Öresutjämning	133	113
	<b>6 353 066</b>	<b>6 552 331</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fakturerade kostnader	0	1 394
Fakturerade kostnader moms	0	8 365
Försäkringsersättning	58 620	0
Övriga intäkter	4 504	84 152
	<b>63 124</b>	<b>93 911</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	119 481	109 127
	Fastighetsskötsel beställning	14 824	14 568
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	86 615	86 662
	Fastighetsskötsel gård beställning	44 058	27 061
	Snöröjning/sandning	17 000	0
	Städning entreprenad	116 274	114 284
	Städning enligt beställning	0	737
	Mattvätt/Hyrmattor	13 388	12 426
	Hissbesiktning	12 506	10 056
	Bevakning	0	27 500
	Gård	15 524	16 643
	Serviceavtal	118 029	112 719
	Förbrukningsmateriel	5 139	5 264
	Teleport/hissanläggning	10 249	10 261
	Brandskydd	2 731	0
		<b>575 819</b>	<b>547 307</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	4 243	0
	Tvättstuga	16 946	42 693
	Entré/trapphus	3 320	6 680
	Lås	8 290	43 770
	VVS	8 176	6 040
	Elinstallationer	11 469	10 655
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 381
	Bredband	0	5 625
	Hiss	5 197	2 141
	Tak	3 883	7 569
	Fasad	11 592	0
	Balkonger/altaner	0	72 951
	Mark/gård/utemiljö	0	6 988
	Skador/klotter/skadegörelse	0	30 478
	Vattenskada	112 115	74 299
		<b>185 230</b>	<b>311 270</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	0	48 750
	Ventilation	45 936	0
		<b>45 936</b>	<b>48 750</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	199 955	223 485
	Värme	1 092 223	1 129 815
	Vatten	225 854	188 602
	Sophämtning/renhållning	150 596	136 362
		<b>1 668 627</b>	<b>1 678 263</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	245 532	238 125
	Tomträttsavgäld	524 100	524 100
	Kabel-TV	11 084	8 713
	Bredband	81 245	131 807
		<b>861 961</b>	<b>902 745</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>173 773</b>	<b>167 689</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 511 347</b>	<b>3 656 024</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	31 165	32 449
	Juridiska åtgärder	43 008	69 900
	Inkassering avgift/hyra	3 600	2 975
	Revisionsarvode extern revisor	24 221	23 563
	Föreningskostnader	4 937	3 891
	Styrelseomkostnader	10 084	9 126
	Fritids- och trivselkostnader	1 546	3 239
	Förvaltningsarvode	118 078	116 359
	Administration	3 933	13 032
	Korttidsinventarier	687	0
	Konsultarvode	0	23 777
	Tidningar facklitteratur	420	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 170	8 000
		<b>249 848</b>	<b>306 311</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och interntrevisor	185 000	185 000
	Sociala kostnader	38 492	56 620
		<b>223 492</b>	<b>241 620</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	891 127	891 127
	Förbättringar	17 712	17 712
	Inventarier	0	1 600
		<b>908 840</b>	<b>910 440</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	107 195 173	107 195 173
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>107 195 173</b>	<b>107 195 173</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-18 290 014	-17 381 174
	Årets avskrivningar enligt plan	-908 840	-908 840
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-19 198 853</b>	<b>-18 290 014</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>87 996 320</b>	<b>88 905 159</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	102 486 000	102 486 000
	Taxeringsvärde mark	55 172 000	55 172 000
		<b>157 658 000</b>	<b>157 658 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	157 000 000	157 000 000
	Lokaler	658 000	658 000
		<b>157 658 000</b>	<b>157 658 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	203 949	203 949
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>203 949</b>	<b>203 949</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-203 949	-203 949
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-203 949</b>	<b>-203 949</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 600	1 600
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 600	0
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-1 600
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 600</b>	<b>-1 600</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	192 016	24 099
	Klientmedel hos SBC	2 910 991	2 067 631
	Fordringar	0	75 000
		<b>3 103 007</b>	<b>2 166 730</b>
<b>Not 13</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring	78 738	88 057
	Tomträttsavgäld	131 025	131 025
	Serviceavtal	117 887	118 029
	Bredband	20 334	20 358
		<b>347 984</b>	<b>357 469</b>
<b>Not 14</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	6 534 309	6 050 025
	Reservering enligt stadgar	484 284	484 284
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-48 750	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>6 969 843</b>	<b>6 534 309</b>



<b>Not 15</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,890 %	11 800 000	11 800 000	2021-12-01
Handelsbanken	0,570 %	8 800 000	8 800 000	2024-09-30
Handelsbanken	0,890 %	12 000 000	12 000 000	2023-06-01
Handelsbanken	1,430 %	8 500 000	9 000 000	2022-09-30
Handelsbanken	0,910 %	9 525 000	10 025 000	2025-04-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>50 625 000</b>	<b>51 625 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 300 000	-10 525 000	
		<b>38 325 000</b>	<b>41 100 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 125 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 16</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	95 000 000	95 000 000

<b>Not 17</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Värme	143 318	145 672
Extern revisor	25 000	25 000
Arvoden	175 000	175 000
Sociala avgifter	54 985	54 985
Ränta	40 708	50 397
Avgifter och hyror	538 785	485 652
Reparationer	3 267	6 040
Juridiska åtgärder	0	69 900
Övriga förvaltningskostnader	0	14 008
Fastighetsskötsel	3 019	0
	<b>984 082</b>	<b>1 026 654</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

BROMMA den 3 / 3 2021



Alexandra Carlberg  
Ordförande



Eric Brander  
Ledamot

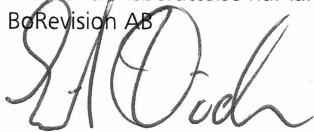


Lars Alexander Cedwall  
Ledamot



Katja Jensfelt  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 3 2021  
BoRevision AB



Erik Davidsson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Soltunet, org.nr. 716422-1231

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Soltunet för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### Revisorns ansvar

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Soltunet för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 grundar 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 5 / 3 2021



Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	6 260 000	6 260 121	6 260 186
Hyror lokaler momspliktiga	93 500	89 484	91 800
Hyesrabatt	0	-5 736	0
Avgift andrahandsuthyrning	9 000	9 064	10 000
Gästlägenhet	4 000	0	10 000
Öresutjämning	0	133	0
Försäkringsersättning	0	58 620	0
Övriga intäkter	5 000	4 504	5 000
	<b>6 371 500</b>	<b>6 416 190</b>	<b>6 376 986</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-130 000	-119 481	-127 500
Fastighetsskötsel beställning	-11 000	-14 824	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-91 000	-86 615	-43 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-37 000	-44 058	-10 000
Snöröjning/sandning	-17 000	-17 000	0
Städning entreprenad	-118 000	-116 274	-115 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	0
Mattvätt/Hyrmattor	-14 000	-13 388	-16 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-30 000	0	0
Hissbesiktning	-13 000	-12 506	-10 056
Bevakning	-29 000	0	-95 000
Sophantering	0	0	-2 000
Gård	-12 000	-15 524	-10 000
Serviceavtal	-120 000	-118 029	-85 544
Förbrukningsmateriel	-6 000	-5 139	-5 000
Teleport/hissanläggning	-11 000	-10 249	-5 000
Brandskydd	15 000	-2 731	0
	<b>-625 000</b>	<b>-575 819</b>	<b>-524 100</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-245 000	0	-212 000
Brf Lägenheter	0	-4 243	0
Tvättstuga	0	-16 946	0
Entré/trapphus	0	-3 320	0
Lås	0	-8 290	0
VVS	0	-8 176	0
Elinstallationer	0	-11 469	0
Hiss	0	-5 197	0
Tak	0	-3 883	0
Fasad	0	-11 592	0
Vattenskada	0	-112 115	0
	<b>-245 000</b>	<b>-185 230</b>	<b>-212 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	0	-150 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-48 000
Tvättstuga	-28 500	0	-6 000
VVS	0	0	-24 000
Värmeanläggning	-278 000	0	-278 000
Ventilation	0	-45 936	-15 185
Huskropp utvändigt	-90 000	0	0
Tak	-2 500	0	-2 500
Mark/gård/utemiljö	-200 000	0	0
	<b>-599 000</b>	<b>-45 936</b>	<b>-523 685</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-212 000	-199 955	-255 000
Värme	-1 129 000	-1 092 223	-1 200 000
Vatten	-230 000	-225 854	-205 000
Sophämtning/renhållning	-142 000	-150 596	-50 000
	<b>-1 713 000</b>	<b>-1 668 627</b>	<b>-1 710 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-241 000	-245 532	-150 000
Tomträttsavgäld	-524 000	-524 100	-525 000
Kabel-TV	-11 000	-11 084	-8 020
Bredband	-83 000	-81 245	-82 000
Övriga fastighetskostnader	0	0	-214 939
	<b>-859 000</b>	<b>-861 961</b>	<b>-979 959</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-174 000	-173 773	-150 912
	<b>-174 000</b>	<b>-173 773</b>	<b>-150 912</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-34 000	-31 165	-34 000
Juridiska åtgärder	-44 000	-43 008	-50 000
Inkassering avgift/hyra	-3 000	-3 600	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-25 000	-24 221	-30 000
Föreningskostnader	-4 000	-4 937	0
Styrelseomkostnader	-10 000	-10 084	0
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-1 546	-20 000
Förvaltningsarvode	-120 000	-118 078	-119 000
Administration	-11 000	-3 933	-14 000
Korttidsinventarier	0	-687	0
Konsultarvode	-14 000	0	0
Tidningar facklitteratur	0	-420	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-8 170	-8 000
	<b>-277 000</b>	<b>-249 848</b>	<b>-277 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-175 000	-185 000	-175 000
Revisionsarvode arvoderad	-25 000	0	-30 000
Övriga arvoden	-10 000	0	-25 000
Arbetsgivaravgifter	-66 000	-38 492	-60 000
	<b>-276 000</b>	<b>-223 492</b>	<b>-290 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-888 000	-891 127	-749 000
Förbättringar	-18 000	-17 712	-18 000
	<b>-906 000</b>	<b>-908 840</b>	<b>-767 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-5 674 000</b>	<b>-4 893 527</b>	<b>-5 434 656</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>697 500</b>	<b>1 522 664</b>	<b>942 330</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	126	0
Låneräntor	-470 000	-492 323	-450 000
Ränta checkräkning	-3 000	-1 250	0
Räntekostnader skattekonto	0	-1 646	0
Övriga räntekostnader	0	-3 215	0
	<b>-473 000</b>	<b>-498 308</b>	<b>-450 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>224 500</b>	<b>1 024 356</b>	<b>492 330</b>

# 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)