



# 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 – skräddarsydd 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 Soldäcket

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 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-04-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sjöstaden Östra Sopsug Samfällighetsförening. Föreningens andel är 2,47 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensam sopsugsanläggning.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Båtklubbens samfällighet. Föreningens andel är 14 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensam gård med lekutrustning.

#### Styrelsen

Bengt Elison	Ordförande
Katarina Hultling	Sekreterare
Fredrik Perbe	Kassör
Per Dückhow	Ledamot
Mikael Mastberg	Ledamot

Ann-Christin Isaksson	Suppleant
Amanda Koutra Ögren	Suppleant
Rikard Pettersson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Magnus Prööm

Ordinarie Extern

KPMG

#### Valberedning

Håkan Andurén

Stephanie Lindhé

Christine Vesterholm

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-01.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Båtklubben 3	2011	Stockholms kommun

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 2 flerbostadshus.

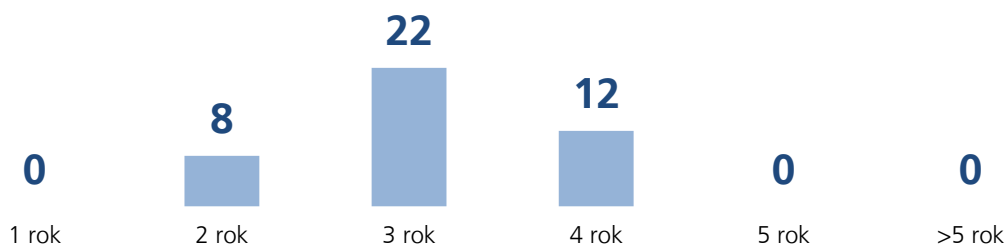
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 596 m<sup>2</sup>, varav 3 488 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 108 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Undercentral/fjärrvärmeanläggning	2020	Rengöring av två värmepumpar. Installation av filter med magnetstav.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Avloppsspölning	2021	
Brandvarnare	2021	Inköp och installation av nya brandvarnare.
Fasad	2021	Underhåll av träpaneler.
OVK	2021	Obligatorisk ventilationskontroll av lägenheterna.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	NKG Tryggfastighet AB
Fastighetskötsel	NKG Tryggfastighet AB
Städning	IRA Städ AB
Marskötsel	Samfälligheten Båtklubben GA1
Snöröjning	Samfälligheten Båtklubben GA1
Hissavtal	Kone AB
TV/bredband/telefoni	Ownit Broadband AB
El	Ellevio AB / Fortum
Värme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Suez Recycling AB
Lägenhetsförteckning	SBC AB
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Nyckelservice	Bysmeden AB

### Föreningens ekonomi

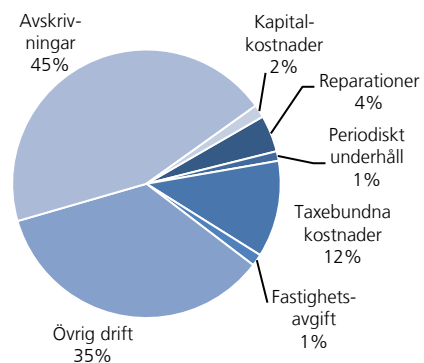
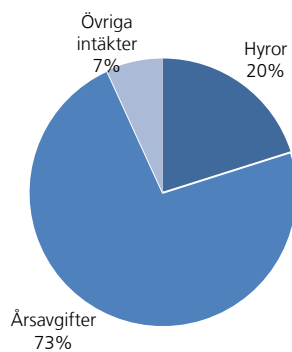
Två av föreningens lån har under räkenskapsåret villkorsändrats till lägre ränta.

Ny lägre tomträttsavgäld har trätt i kraft under räkenskapsåret.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 459 346</b>	<b>1 418 793</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 891 045	3 082 190
Finansiella intäkter	261	282
Ökning av kortfristiga skulder	71 887	0
	<b>2 963 193</b>	<b>3 082 472</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 568 503	2 560 940
Finansiella kostnader	72 564	147 027
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	71 212
Ökning av kortfristiga fordringar	22 180	7 680
Minskning av långfristiga skulder	75 000	100 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	155 060
	<b>2 738 247</b>	<b>3 041 919</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 684 292</b>	<b>1 459 346</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>224 946</b>	<b>40 553</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

Underhåll av undercentral/fjärrvärmeanläggning har utförts.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har upprättat momsredovisning för detta. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsrettning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 75

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 74

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	605	555	605	555
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 941	1 962	1 991	2 020
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	43	83	79	66
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	53	56	54	55
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	9	18	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	16	32	37	38
Soliditet (%)	96	96	96	96
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 878	-1 751	-1 837	-1 885
Nettoomsättning (tkr)	2 891	2 867	2 976	2 811

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 488 m<sup>2</sup> bostäder och 1 108 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	203 265 000	0	0	203 265 000
Fond för yttre underhåll	1 694 414	307 124	-14 075	1 401 365
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>204 959 414</b>	<b>307 124</b>	<b>-14 075</b>	<b>204 666 365</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-11 364 653	-307 124	-1 736 499	-9 321 030
Årets resultat	-1 877 609	-1 877 609	1 750 573	-1 750 573
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-13 242 262</b>	<b>-2 184 733</b>	<b>14 074</b>	<b>-11 071 604</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>191 717 152</b>	<b>-1 877 609</b>	<b>-1</b>	<b>193 594 761</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 877 609
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 057 529
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-307 124
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-13 242 262</b>

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

54 469
<b>-13 187 793</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	2 891 045	2 867 190
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	215 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 891 045</b>	<b>3 082 190</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 377 151	-2 362 179
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 727	-101 556
Personalkostnader	Not 6	-92 626	-97 206
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 127 847	-2 125 078
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 696 351</b>	<b>-4 686 018</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 805 306</b>	<b>-1 603 828</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		261	282
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 564	-147 027
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-72 303</b>	<b>-146 745</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 877 609</b>	<b>-1 750 573</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 877 609</b>	<b>-1 750 573</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 8,12	197 306 786
		199 434 634
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>197 306 786</b>	<b>199 434 634</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>197 306 786</b>	<b>199 434 634</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	18 177	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 098 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	1 120
	0	1 120
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 429 881</b>	<b>1 099 460</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	382 558	465 853
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>382 558</b>	<b>465 853</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 812 439</b>	<b>1 565 313</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>199 119 225</b>	<b>200 999 947</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		203 265 000	203 265 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 694 414	1 401 365
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>204 959 414</b>	<b>204 666 365</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-11 364 653	-9 321 030
Årets resultat		-1 877 609	-1 750 573
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-13 242 262</b>	<b>-11 071 604</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>191 717 152</b>	<b>193 594 761</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12, 13	6 769 800	6 844 800
Leverantörsskulder		132 620	121 222
Skatteskulder		136 704	137 192
Övriga skulder		34 621	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	328 328	301 971
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 402 073</b>	<b>7 405 185</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>199 119 225</b>	<b>200 999 947</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. 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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

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
Laddstolpar elbil	15 år	15 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 111 922	1 935 929
Hyror garage moms	581 587	575 829
Kabel-TV intäkter	105 840	105 840
Elintäkter	0	241 951
Elintäkter moms	80 123	0
Elintäkter laddstolpe moms	11 579	7 638
Öresutjämning	-6	3
	<b>2 891 045</b>	<b>2 867 190</b>

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

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	0	215 000
	<b>0</b>	<b>215 000</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	49 455	46 260
	Fastighetsskötsel beställning	8 245	6 170
	Städning entreprenad	76 500	58 491
	Städning enligt beställning	27 935	0
	Mattvätt/Hyrmattor	14 487	27 910
	Hissbesiktning	2 874	2 803
	Serviceavtal	82 581	36 022
	Förbrukningsmateriel	159 534	15 504
	Teleport/hissanläggning	5 291	5 051
	Brandskydd	-8 065	8 384
		<b>418 837</b>	<b>206 594</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	1 009	4 336
	Sophantering/återvinning	12 451	0
	Entré/trapphus	7 845	2 958
	Lås	16 269	5 190
	VVS	3 000	12 622
	Värmeanläggning/undercentral	3 596	0
	Ventilation	27 598	26 523
	Elinstallationer	16 753	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	29 173	3 298
	Hiss	9 292	0
	Garage/parkering	30 667	12 518
	Skador/klotter/skadegörelse	55 000	0
		<b>212 652</b>	<b>67 445</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lås	0	14 075
	VVS	3 000	0
	Ventilation	47 055	0
	Elinstallationer	4 414	0
		<b>54 469</b>	<b>14 075</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	197 833	381 480
	Värme	243 516	255 243
	Vatten	88 328	42 606
	Sophämtning/renhållning	24 570	42 692
		<b>554 247</b>	<b>722 021</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	63 792	59 899
	Tomträttsavgäld	776 500	926 000
	Samfällighetsavgift	86 670	137 750
	Kabel-TV	50 384	62 461
	Bredband	90 702	98 127
		<b>1 068 048</b>	<b>1 284 237</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>68 898</b>	<b>67 806</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 377 151</b>	<b>2 362 179</b>

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

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	919	2 950
	Medlemsinformation	0	1 168
	Tele- och datakommunikation	3 637	3 498
	Inkassering avgift/hyra	4 050	2 125
	Hysesförluster	60	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 595	16 234
	Föreningskostnader	3 840	5 275
	Fritids- och trivselkostnader	1 066	3 668
	Förvaltningsarvode	53 787	52 979
	Administration	6 111	6 108
	Konsultarvode	3 143	2 140
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 520	5 410
		<b>98 727</b>	<b>101 556</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	75 000	75 000
	Sociala kostnader	17 626	22 206
		<b>92 626</b>	<b>97 206</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	2 123 100	2 123 100
	Förbättringar	4 747	1 978
		<b>2 127 847</b>	<b>2 125 078</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	212 381 212	212 310 000
	Nyanskaffningar	0	71 212
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>212 381 212</b>	<b>212 381 212</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-12 946 578	-10 821 500
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 127 847	-2 125 078
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-15 074 426</b>	<b>-12 946 578</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>197 306 786</b>	<b>199 434 634</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	84 891 000	84 891 000
	Taxeringsvärde mark	69 000 000	69 000 000
		<b>153 891 000</b>	<b>153 891 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	150 000 000	150 000 000
	Lokaler	3 891 000	3 891 000
		<b>153 891 000</b>	<b>153 891 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	109 970	95 553
	Momsavräkning	0	9 233
	Klientmedel hos SBC	1 301 734	993 493
		<b>1 411 704</b>	<b>1 098 279</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	TV/Bredband	0	0
	Försäkring	0	0
	Förvaltningsarvode	0	0
	Tomträttsavgäld	0	0
	Uppluppen mediaförbrukning	0	0
	Samfällighetsavgift	0	0
	Elintäkter laddstolpar	0	1 120
		<b>0</b>	<b>1 120</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	1 401 365	1 137 448
	Reservering enligt stadgar	307 124	307 124
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-14 075	-43 207
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 694 414</b>	<b>1 401 365</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank	0,539 %	2 700 000	2 700 000	Rörligt
Swedbank	0,539 %	2 944 800	2 944 800	Rörligt
Swedbank	0,572 %	1 125 000	1 200 000	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 769 800</b>	<b>6 844 800</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 769 800	-6 844 800	
		<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 344 800 kr.

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

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	9 144 800	9 144 800

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Arvoden	92 500	85 000
Sociala avgifter	29 000	26 707
Ränta	1 397	7 392
Avgifter och hyror	205 733	182 872
Avgifter och hyror	-302	0
	<b>328 328</b>	<b>301 971</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2021 kommer fastighetens utvändiga träpaneler underhållas, OVK utföras, nya brandvarnare köpas in och installeras samt avloppsspölning genomförs.

Innan November 2021 kommer det genomföras en 10-års besiktning av fastigheternas fasader och konstruktion bl.a., då Skanskas nyproduktionsansvar löper ut efter det.

Från och med 1:a November 2021 tar föreningen även över ansvaret för administrationen av garageplatser från Skanska.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.



---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 19/4 2021




Bengt Elison  
Ordförande



Katarina Hulting  
Sekreterare



Fredrik Perbe  
Kassör



Per Dückhow  
Ledamot



Mikael Mastberg  
Ledamot

Vår

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2021

KAMB AB



Magnus Prööm  
Extern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Soldäcket, org. nr 769621-3524

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Soldäcket 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 och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 uppger, 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



## 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 Soldäcket 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghande 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

---

Stockholm den 29 april 2021

KPMG AB



Magnus Prööm

Auktoriserad revisor

# 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)