

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Solbo Lerum

763500-0156

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solbo Lerum får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvaltar fastigheterna Lerum Dergården 1:136 och 1:214 i Lerums kommun. Fastigheterna är taxerade till 28 540 000 kronor, och brandförsäkrade till sitt fulla värde.

Fastigheten består av 27 bostäder och 7 lokaler som upplåtes med bostadsrätt, samt 2 lokaler som upplåtes med hyresrätt. Utöver detta upplåtes diverse förrådsutrymmen samt garageplatser med hyresrätt.

Föreningen har sitt säte i Lerums kommun Västra Götalands län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omfattaande reparationer och underhåll pågår med i första hand ventilationsarbeten inför OVK-besiktning.

Underhållsplan har upprättats avseende år 2023 till 2042. Ny energideklaration har lämnats.

Justering av årsavgift har skett löpande i första hand för att möta verkliga kostnader.

Några övriga väsentliga händelser under året har inte förekommit.

Medlemsinformation

Styrelse och revisorer, mm

Ordinarie ledamöter.	Ingegerd Ljung Jeanette Clason Christian Swartswé Minette Andinsson Eva Brodén Pamela Danielsson	Ordförande Vice ordförande Ledamot " " "
Suppleant	Isabella Persson	
Revisorer, ordinarie	Björn Ellison Torbjörn Sjöquist	Auktoriserad revisor
Befattningshavare utom styrelsen	Thomas Hallgren	Sekreterare och kassör

SK

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 177	1 997	1 982	1 916
Resultat efter finansiella poster	-821	-397	184	-388
Soliditet (%)	9	18	22	20
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	773	707	697	675
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 917	1 968	2 019	2 070
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 218	2 277	2 336	2 394
Sparande per kvm (kr/kvm)	142	190	214	189
Räntekänslighet (%)	3	3	3	4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	224	219	215	184
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97	96	98	98

Upplysning vid förlust

Förlusten har uppkommit med anledning av omfattande reparationer av ventilationskanaler som havererat.

Då dessa till del består av asbest, har kostnaderna blivit högre än beräknat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	180 000	1 339 625	397 707	-396 861	1 520 471
Disposition av föregående års resultat:			-396 861	396 861	0
Ökning av underhållsfond		168 675	-168 675		0
Minskning underhållsfond		-470 000	470 000		0
Årets resultat				-821 043	-821 043
Belopp vid årets utgång	180 000	1 038 300	302 171	-821 043	699 428

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	302 171
årets förlust	-821 043
	-518 872

BK

behandlas så att

Avsättes till fond för yttre underhåll
ianspråktagande av fond för yttre underhåll
i ny räkning överföres

500 000
-900 000
-118 872
-518 872

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

17

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 177 278	1 997 404
Övriga rörelseintäkter		20 198	47 524
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 197 476	2 044 928
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-2 326 713	-1 956 948
Personalkostnader	3	-211 726	-175 825
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-199 124	-199 124
Summa rörelsekostnader		-2 737 563	-2 331 897
Rörelseresultat		-540 087	-286 969
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		130	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-281 086	-109 892
Summa finansiella poster		-280 956	-109 892
Resultat efter finansiella poster		-821 043	-396 861
Resultat före skatt		-821 043	-396 861
Årets resultat		-821 043	-396 861

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	2 390 435	2 589 559
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 390 435	2 589 559
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	3 781 417	3 781 417
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 781 417	3 781 417
Summa anläggningstillgångar		6 171 852	6 370 976
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		130	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	2 000
Summa kortfristiga fordringar		130	2 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 305 183	1 882 488
Summa kassa och bank		1 305 183	1 882 488
Summa omsättningstillgångar		1 305 313	1 884 488
SUMMA TILLGÅNGAR		7 477 165	8 255 464

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	180 000	180 000
Uppskrivningsfond	131 255	131 255
Fond för yttre underhåll	907 045	1 208 370
Summa bundet eget kapital	1 218 300	1 519 625

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	302 171	397 707
Årets resultat	-821 043	-396 861
Summa fritt eget kapital	-518 872	846
Summa eget kapital	699 428	1 520 471

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 790 000	5 948 000
Summa långfristiga skulder		5 790 000	5 948 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	158 000	158 000
Förskott från kunder	201 461	185 373
Leverantörsskulder	23 710	25 347
Skulder till koncernföretag	190 866	193 064
Skatteskulder	1 188	79
Övriga skulder	46 986	24 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	365 526	200 438
Summa kortfristiga skulder	987 737	786 993

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 477 165

8 255 464

55

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-821 043	-396 861
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		199 124	151 600
Betald skatt		979	-5 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-620 940	-250 944
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		2 000	-2 000
Förändring av leverantörsskulder		-1 637	-45 054
Förändring av kortfristiga skulder		201 272	149 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-419 305	-148 403
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-158 000	-158 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-158 000	-158 000
Årets kassaflöde		-577 305	-306 403
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 882 488	2 129 249
Likvida medel vid årets slut		1 305 183	1 822 846

bc

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, samt (BFNAR 2023:1) om årsredovisning i bostadsrättsföreningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och större renoveringar	50 år
Renovering av balkonger	20 år
Relining avloppsrör	20 år
Bredbandsinstallation	10 år

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets

SK

avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	966 649	861 338
Årsavgifter lokaler	495 925	467 838
Hyror lokaler	641 044	596 130
Hyror garage och parkeringsplatser	70 598	69 348
Övriga intäkter	3 062	2 750
	2 177 278	1 997 404

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv, trappstädning, etc.

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	179 750	165 450
Sociala kostnader och pensionskostnader (varav pensionskostnader)	56 476 (0)	34 375 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	236 226	199 825

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 339 720	7 351 838
Försäljningar/utrangeringar		-12 118
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 339 720	7 339 720
Ingående avskrivningar	-4 750 162	-4 551 038
Årets avskrivningar	-199 124	-199 124
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 949 286	-4 750 162

SL

Utgående redovisat värde	2 390 434	2 589 558
Taxeringsvärden byggnader	19 448 000	19 448 000
Taxeringsvärden mark	9 092 000	9 092 000
	28 540 000	28 540 000
Bokfört värde byggnader	1 694 886	1 894 010
Bokfört värde mark	695 548	695 548
	2 390 434	2 589 558

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	357 556	357 556
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	357 556	357 556
Ingående avskrivningar	-357 556	-357 556
Utgående ackumulerade avskrivningar	-357 556	-357 556
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Inlösta bostadsrättslokaler

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 781 417	3 781 417
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 781 417	3 781 417
Utgående redovisat värde	3 781 417	3 781 417

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	5 158 000	5 316 000
	5 158 000	5 316 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Lån	5,179	Rörligt	5 948 000	6 106 000
			5 948 000	6 106 000
Kortfristig del av långfristig			158 000	158 000

bl

skuld

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 920 199	7 920 199
	7 920 199	7 920 199

Lerum den 23 maj 2024

Ingegerd Ljung
Ordförande



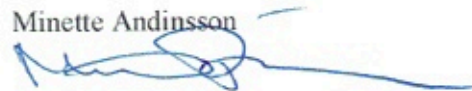
Jeanette Clason



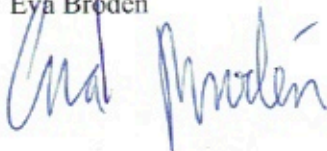
Christian Swartswe



Minette Andinsson



Eva Brödén



Pamela Danielsson



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats

7/6 2024



Torbjörn Sjöquist
Revisor



Björn Ellson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solbo Lerum

Org.nr. 763500-0156

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solbo Lerum för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker där för att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solbo Lerum för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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 tryggnadssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag

till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

7/6 2024



Björn Ellis

Auktoriserad revisor



Torbjörn Sjöquist

Lekmannarevisor