

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Solbo Lerum

763500-0156

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solbo Lerum får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 21 487 000 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

Löpande underhåll, framförallt på VVS-området har skett, samt att föreningen investerat i vinter / julbelysning utefter skärmaket mot Bagges Torg lika angränsande fastighet.

Medlemsinformation

Styrelse och revisorer, mm

Ordinarie ledamöter.	Kay Dahlstrand Christian Swartswe Thomas Ljung Ingegerd Ljung Jeanette Clason	Ordförande
Suppleant	Veronica Erdogan	
Revisorer, ordinarie	Björn Ellison Torbjörn Sjöquist	Auktoriserad revisor
Befattningshavare utom styrelsen	Thomas Hallgren	Sekreterare och kassör

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 892	1 895	1 876	1 885	1 874
Resultat efter finansiella poster	337	-284	91	288	145
Soliditet (%)	17	14	16	15	12
Avkastning på eget kap. (%)	22	-24	6	21	13

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	180 000	0	1 091 165	204 521	-283 603	1 192 083
Disposition av föregående års resultat:						
Årets resultat				-283 603	283 603	0
Belopp vid årets utgång	180 000	0	1 091 165	-79 082	336 527	1 528 610

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-79 081
årets vinst	336 527
	257 446
disponeras så att	
Avsättes till fond för yttre underhåll	250 000
Disponeras från fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	7 446
	257 446

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2016-01-01	2015-01-01
	1	-2016-12-31	-2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 892 353	1 894 547
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 892 353	1 894 547
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 250 903	-1 836 803
Styrelse och personalkostnader	3	-23 421	-17 372
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-201 497	-237 249
Summa rörelsekostnader		-1 475 821	-2 091 424
Rörelseresultat		416 532	-196 877
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		720	1 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		209	986
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 934	-89 512
Summa finansiella poster		-80 005	-86 726
Resultat efter finansiella poster		336 527	-283 603
Resultat före skatt		336 527	-283 603
Årets resultat		336 527	-283 603

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	3 805 491	4 006 988
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 805 491	4 006 988
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	3 785 842	3 785 842
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 785 842	3 785 842
Summa anläggningstillgångar		7 591 333	7 792 830
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 037	0
Övriga fordringar		21	65 851
Summa kortfristiga fordringar		19 058	65 851
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 334 963	955 060
Summa kassa och bank		1 334 963	955 060
Summa omsättningstillgångar		1 354 021	1 020 911
SUMMA TILLGÅNGAR		8 945 354	8 813 741

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		180 000	180 000
Dispositionsfond		131 255	131 255
Fond för yttre underhåll		959 910	959 910
Summa bundet eget kapital		1 271 165	1 271 165
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-79 081	204 522
Årets resultat		336 527	-283 603
Summa fritt eget kapital		257 446	-79 081
Summa eget kapital		1 528 611	1 192 084
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7		
	8	6 896 000	7 054 000
Summa långfristiga skulder		6 896 000	7 054 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		158 000	158 000
Förskott från kunder		96 631	96 024
Leverantörsskulder		67 667	96 174
Inre reparationsfond		150 114	153 202
Skatteskulder		3 931	4 191
Övriga skulder		19 015	39 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		25 385	20 396
Summa kortfristiga skulder		520 743	567 657
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 945 354	8 813 741

PL

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fuktskador har uppstått i källarplan på ett antal platser, dels troligtvis på grund av dålig funktion pumpar som skall balancera grundvattennivån, men också läckande värmerör hos Life-butiken. Åtgärder pågår-

Not 3 Anställda och personalkostnader samt arvoden

	2016	2015
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	0	0
	0	0
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	19 150	12 550
Sociala kostnader och pensionskostnader	4 271	4 822
(varav pensionskostnader)	(0)	(0)

Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

23 421 17 372

Not 4 Byggnader och mark

2016-12-31 2015-12-31

Ingående anskaffningsvärden 7 351 838 7 351 838

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 7 351 838 7 351 838

Ingående avskrivningar -3 344 851 -3 143 354

Årets avskrivningar -201 497 -201 497

Utgående ackumulerade avskrivningar -3 546 348 -3 344 851

Utgående redovisat värde 3 805 490 4 006 987

Taxeringsvärden byggnader 15 195 000 14 696 000

Taxeringsvärden mark 6 292 000 5 350 000

21 487 000 20 046 000

Not 5 Bredband - Kabel TV installation

2016-12-31 2015-12-31

Ingående anskaffningsvärden 357 556 357 556

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 357 556 357 556

Ingående avskrivningar -357 556 -321 804

Årets avskrivningar -35 752

Utgående ackumulerade avskrivningar -357 556 -357 556

Utgående redovisat värde 0 0

Not 6 Inlösta Bostadsrätter

2016-12-31 2015-12-31

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

	2016-12-31	2015-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	632 000	632 000
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	6 264 000	6 422 000
	6 896 000	7 054 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

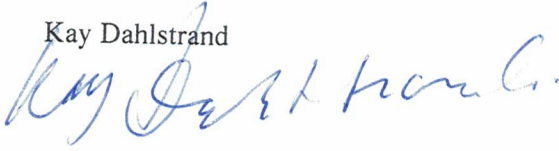
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Lån Sparbanken Alingsås	1,113	Rörligt	7 054 000	7 212 000
			7 054 000	7 212 000
Kortfristig del av långfristig skuld			158 000	158 000

Not 9 Ställda säkerheter

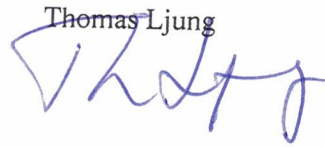
	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	7 920 199	7 920 199
	7 920 199	7 920 199

Lerum den 22 maj 2017

Kay Dahlstrand



Thomas Ljung




Jeanette Clason



Ingegerd Ljung



Christian Swartswe



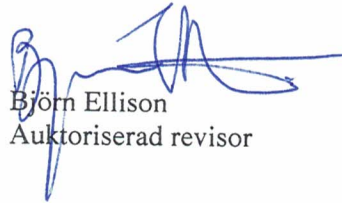
Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 maj 2017

Torbjörn Sjöquist
Revisor



Björn Ellison
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 2016. 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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 revisorssed 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 på fel.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har 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 på fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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.

Lerum den

30/5 2017



Björn Ellison

Auktoriserad revisor



Torbjörn Sjöquist

Lekmannarevisor