

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Solbo Lerum

763500-0156

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solbo Lerum får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 27 735 000 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

Utöver löpande reparationer och underhåll så pågår ventilationsarbeten inför OVK-besiktning. Styrelsen har skickat skrivelser till bl. a. Lerums kommun beträffande situationen på Bagges Torg. Några övriga väsentliga händelser under året har inte förekommit.

Medlemsinformation

Styrelse och revisorer, mm

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

sf

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 982	1 916	1 952	1 935	1 917
Resultat efter finansiella poster	184	-388	404	274	-85
Soliditet (%)	22	20	23	19	16
Avkastning på eget kap. (%)	10	-22	19	16	-6

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	180 000	1 502 275	439 046	-387 602	1 733 719
Disposition av föregående års resultat:			-387 602	387 602	0
Ökning av underhållsfond		168 675	-168 675		0
Minskning underhållsfond		-500 000	500 000		0
Årets resultat				183 614	183 614
Belopp vid årets utgång	180 000	1 170 950	382 769	183 614	1 917 333

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	382 768
årets vinst	183 614
	566 382

disponeras så att	
Avsättes till fond för yttre underhåll	168 675
Disponeras från fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	397 707
	566 382

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

rk

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	1 981 563	1 916 067
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 981 563	1 916 067
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-1 425 424	-1 944 890
Styrelse och personalkostnader	5	-105 433	-79 074
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-199 124	-201 075
Summa rörelsekostnader		-1 729 981	-2 225 039
Rörelseresultat		251 582	-308 972
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	972
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 826	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 794	-79 602
Summa finansiella poster		-67 968	-78 630
Resultat efter finansiella poster		183 614	-387 602
Resultat före skatt		183 614	-387 602
Årets resultat		183 614	-387 602

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	2 800 801	2 999 925
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 800 801	2 999 925
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	3 781 417	3 781 417
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 781 417	3 781 417
Summa anläggningstillgångar		6 582 218	6 781 342
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	50 752
Övriga fordringar		0	4 305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	17 225
Summa kortfristiga fordringar		0	72 282
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 129 249	2 012 666
Summa kassa och bank		2 129 249	2 012 666
Summa omsättningstillgångar		2 129 249	2 084 948
SUMMA TILLGÅNGAR		8 711 467	8 866 290

SK

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	180 000	180 000
Dispositionsfond	131 255	131 255
Fond för yttre underhåll	1 039 695	1 371 020
Summa bundet eget kapital	1 350 950	1 682 275

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	382 768	439 046
Årets resultat	183 614	-387 602
Summa fritt eget kapital	566 382	51 444
Summa eget kapital	1 917 332	1 733 719

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9 10	6 106 000	6 264 000
Summa långfristiga skulder		6 106 000	6 264 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	158 000	158 000
Förskott från kunder	137 562	136 826
Leverantörsskulder	70 401	310 550
Inre reparationsfond	182 244	177 100
Skatteskulder	5 762	6 822
Övriga skulder	28 538	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	105 628	79 273
Summa kortfristiga skulder	688 135	868 571

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 711 467

8 866 290

OK

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 bokslutsdispositioner och 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

Föreningens styrelse har beslutat att beställa underhållsplan samt energideklaration.

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2021	2020
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Avgifter och hyror	1 416 576	1 362 085
Fjärrvärme	384 551	381 512
Trappstädning	67 200	67 200
Garageplatser	69 598	60 333
Kabeltv	30 180	30 180
Övriga intäkter	4 892	1 946
	1 972 997	1 903 256

OK

Not 4 Kostnader för drift och administration

	2021	2020
Fjärrvärme	430 260	379 869
El för drift och belysning	69 388	57 910
Vatten och avlopp	167 466	133 237
Renhållning och städning	72 526	120 547
Trappstädning	112 908	75 513
Reparation & underhåll	280 568	772 759
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	96 743	96 923
Försäkringar	36 583	33 749
Lämnade skadestånd	0	50 000
Konsultarvoden	1 699	53 671
Administration	89 353	95 582
Övriga kostnader	67 930	75 131
	1 425 424	1 944 891

Not 5 Anställda och personalkostnader samt arvoden

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	0	0
	0	0
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och arvoden	88 300	66 700
Sociala kostnader och pensionskostnader (varav pensionskostnader)	17 133 (0)	12 374 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	105 433	79 074

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 351 838	7 351 838
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 351 838	7 351 838
Ingående avskrivningar	-4 351 914	-4 150 839
Årets avskrivningar	-199 124	-201 075
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 551 038	-4 351 914
Utgående redovisat värde	2 800 800	2 999 924
Taxeringsvärden byggnader	18 366 000	18 366 000

SK

Taxeringsvärden mark	9 369 000	9 369 000
	27 735 000	27 735 000

Not 7 Bredband - Kabel TV installation

	2021-12-31	2020-12-31
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 8 Inlösta Bostadsrätter

	2021-12-31	2020-12-31
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 9 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
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	5 474 000	5 632 000
	6 106 000	6 264 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

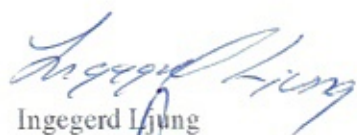
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Lån Sparbanken Alingsås	1,113	Rörligt	6 264 000	6 422 000
			6 264 000	6 422 000
Kortfristig del av långfristig skuld			158 000	158 000

gh

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	7 920 199	7 920 199
	7 920 199	7 920 199

Lerum den 31 maj 2022



Ingegerd Ljung
Ordförande



Jeanette Clason



Christian Swartswe



Minette Andinsson



Torbjörn Olofsson



Eva Brodén

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats

8/6 -22



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 2021.

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 2021 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. Revisorerernas 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 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, förfälskning, 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 2021 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 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 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 ersättningskyldighet 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 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 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

8/6 - 22

Björn Ellison
Auktoriserad revisor


Torbjörn Sjöquist
Lekmannarevisor