

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Solbo Lerum

763500-0156

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solbo Lerum får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 upplättes med bostadsrätt, samt 2 lokaler som upplättes med hyresrätt. Utöver detta upplättes 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. Lerums kommun har genom markreglering övertagit en mindre markremsa utefter gångbanan vid Stationsvägen.

Några övriga väsentliga händelser under året har inte förekommit.

Medlemsinformation

Styrelse och revisorer, mm

Ordinarie ledamöter.	Ingerd Ljung Jeanette Clason Christian Swartswe 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

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 045	1 982	1 916	1 952	1 935
Resultat efter finansiella poster	-397	184	-388	404	274
Soliditet (%)	18	22	20	23	19

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	180 000	1 170 950	382 769	183 614	1 917 333
Disposition av föregående års resultat:			183 614	-183 614	0
Ökning av underhållsfond		168 675	-168 675		0
Årets resultat				-396 861	-396 861
Belopp vid årets utgång	180 000	1 339 625	397 708	-396 861	1 520 472

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	397 707
årets förlust	-396 861
	846

disponeras så att	
Avsättes till fond för yttre underhåll	168 675
Disponeras från fond för yttre underhåll	-470 000
i ny räkning överföres	302 171
	846

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

pk

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 044 928	1 981 563
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 044 928	1 981 563
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 932 948	-1 425 424
Styrelse och personalkostnader	4	-199 825	-105 433
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-199 124	-199 124
Summa rörelsekostnader		-2 331 897	-1 729 981
Rörelseresultat		-286 969	251 582
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	3 826
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 892	-71 794
Summa finansiella poster		-109 892	-67 968
Resultat efter finansiella poster		-396 861	183 614
Resultat före skatt		-396 861	183 614
Årets resultat		-396 861	183 614

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	2 589 559	2 800 801
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 589 559	2 800 801
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	3 781 417	3 781 417
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 781 417	3 781 417
Summa anläggningstillgångar		6 370 976	6 582 218
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 000	0
Summa kortfristiga fordringar		2 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 882 488	2 129 249
Summa kassa och bank		1 882 488	2 129 249
Summa omsättningstillgångar		1 884 488	2 129 249
SUMMA TILLGÅNGAR		8 255 464	8 711 467

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	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		1 208 370	1 039 695
Summa bundet eget kapital		1 519 625	1 350 950
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		397 707	382 768
Årets resultat		-396 861	183 614
Summa fritt eget kapital		846	566 382
Summa eget kapital		1 520 471	1 917 332
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 948 000	6 106 000
Summa långfristiga skulder		5 948 000	6 106 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		158 000	158 000
Förskott från kunder		185 373	137 562
Leverantörsskulder		25 347	70 401
Inre reparationsfond		193 064	182 244
Skatteskulder		79	5 762
Övriga skulder		24 692	28 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		200 438	105 628
Summa kortfristiga skulder		786 993	688 135
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 255 464	8 711 467

12

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.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Avgifter och hyror	1 443 375	1 416 576
Fjärrvärme	384 551	384 551
Trappstädning	67 200	67 200
Garageplatser	69 348	69 598
Kabeltv	30 180	30 180
Övriga intäkter	50 274	13 458
	2 044 928	1 981 563

1/2

Not 3 Kostnader för drift och administration

	2022	2021
Fjärrvärme	419 168	430 260
El för drift och belysning	108 948	69 388
Vatten och avlopp	149 865	167 466
Renhållning och städning	74 747	72 526
Trappstädning	114 354	112 908
Reparation & underhåll	82 042	280 568
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	92 413	96 743
Försäkringar	39 437	36 583
Planerat underhåll	704 770	
Konsultarvoden	0	1 699
Administration	74 017	89 353
Övriga kostnader	73 187	67 930
	1 932 948	1 425 424

Not 4 Anställda och personalkostnader samt arvoden

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	0	0
	0	0
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och arvoden	165 450	88 300
Sociala kostnader och pensionskostnader (varav pensionskostnader)	34 375 (0)	17 133 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	199 825	105 433

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 351 838	7 351 838
Försäljningar/utrangeringar	-12 118	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 339 720	7 351 838
Ingående avskrivningar	-4 551 038	-4 351 914
Årets avskrivningar	-199 124	-199 124
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 750 162	-4 551 038
Utgående redovisat värde	2 589 558	2 800 800
Taxeringsvärden byggnader	19 448 000	18 366 000
Taxeringsvärden mark	9 092 000	9 369 000
	28 540 000	27 735 000

Not 6 Bredband - Kabel TV installation

	2022-12-31	2021-12-31
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 7 Inlösta Bostadsrätter

	2022-12-31	2021-12-31
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 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
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	5 316 000	5 474 000
	5 948 000	6 106 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Lån Sparbanken Alingsås	3,608	Rörligt	6 106 000	6 264 000
			6 106 000	6 264 000
Kortfristig del av långfristig skuld			158 000	158 000

PC

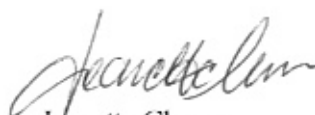
Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	7 920 199	7 920 199
	7 920 199	7 920 199


Lerum den 1 juni 2023



Ingegerd Ljung
Ordförande



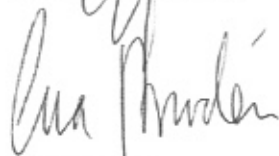
Jeanette Clason



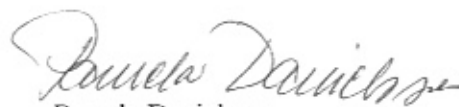
Christian Swartswe



Minette Andinsson



Eva Brodén

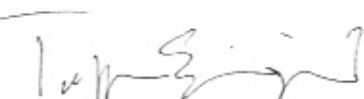


Pamela Danielsson

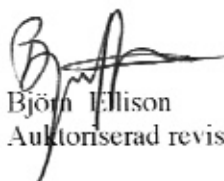
Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats

2/6 2023



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 2022.

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 2022 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. Revisorerans 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 andamålsenliga 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 andamålsenliga 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.

PC

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 2022 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 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 revisorsens 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 2/6 2023


Björn Elfron

Auktoriserad revisor


Torbjörn Sjöquist

Lekmannarevisor