

# Årsredovisning

för

## **Bostadsrättsföreningen Solbo Lerum**

763500-0156

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solbo Lerum får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 ventilationen men även på VVS-området och reparation av fuktskador har skett, vilket resulterat i en förlust på ca 85 000 kronor.

### Medlemsinformation

Styrelse och revisorer, mm

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

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	1 917	1 892	1 895	1 876	1 885
Resultat efter finansiella poster	-85	337	-284	91	288
Soliditet (%)	16	17	14	16	15
Avkastning på eget kap. (%)	-6	22	-24	6	21

### 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	-79 082	336 527	<b>1 528 610</b>
Disposition av föregående års resultat:			250 000	86 527	-336 527	<b>0</b>
Årets resultat					-85 410	<b>-85 410</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>180 000</b>	<b>0</b>	<b>1 341 165</b>	<b>7 445</b>	<b>-85 410</b>	<b>1 443 200</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	7 447
årets förlust	-85 410
	<b>-77 963</b>

behandlas så att	
Avsättes till fond för yttre underhåll	0
Disponeras från fond för yttre underhåll	-85 000
i ny räkning överföres	7 037
	<b>-77 963</b>

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

AC

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2017-12-31</b>	<b>-2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		1 916 577	1 892 353
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 916 577</b>	<b>1 892 353</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 693 392	-1 250 903
Styrelse och personalkostnader	2	-28 758	-23 421
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-201 497	-201 497
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 923 647</b>	<b>-1 475 821</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-7 070</b>	<b>416 532</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		792	720
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		115	209
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 247	-80 934
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-78 340</b>	<b>-80 005</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-85 410</b>	<b>336 527</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-85 410</b>	<b>336 527</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-85 410</b>	<b>336 527</b>

*M*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	3 603 994	3 805 491
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 603 994</b>	<b>3 805 491</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	3 785 842	3 785 842
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 785 842</b>	<b>3 785 842</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 389 836</b>	<b>7 591 333</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	19 037
Övriga fordringar		378	21
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>378</b>	<b>19 058</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 434 096	1 334 963
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 434 096</b>	<b>1 334 963</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 434 474</b>	<b>1 354 021</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 824 310</b>	<b>8 945 354</b>

17c

## Balansräkning

Not  
1

2017-12-31

2016-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	180 000	180 000
Dispositionsfond	131 255	131 255
Fond för yttre underhåll	1 209 910	959 910
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 521 165</b>	<b>1 271 165</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	7 447	-79 081
Årets resultat	-85 410	336 527
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-77 963</b>	<b>257 446</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 443 202</b>	<b>1 528 611</b>

#### Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

7

#### Summa långfristiga skulder

6 738 000	6 896 000
<b>6 738 000</b>	<b>6 896 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	158 000	158 000
Förskott från kunder	162 136	96 631
Leverantörsskulder	101 829	67 667
Inre reparationsfond	159 864	150 114
Skatteskulder	7 767	3 931
Övriga skulder	22 482	19 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 030	25 385
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>643 108</b>	<b>520 743</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 824 310	8 945 354
-----------	-----------

DE

## 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

### Not 2 Anställda och personalkostnader samt arvoden

	2017	2016
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	0	0
Män	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	24 425	19 150
Sociala kostnader och pensionskostnader (varav pensionskostnader)	4 333 (0)	4 271 (0)
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>28 758</b>	<b>23 421</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 351 838	7 351 838
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 351 838</b>	<b>7 351 838</b>
Ingående avskrivningar	-3 546 348	-3 344 851
Årets avskrivningar	-201 497	-201 497
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 747 845</b>	<b>-3 546 348</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 603 993</b>	<b>3 805 490</b>
Taxeringsvärden byggnader	15 195 000	15 195 000
Taxeringsvärden mark	6 292 000	6 292 000

**21 487 000**      **21 487 000**

**Not 4 Bredband - Kabel TV installation**

**2017-12-31**      **2016-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	357 556	357 556
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>357 556</b>	<b>357 556</b>
Ingående avskrivningar	-357 556	-357 556
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-357 556</b>	<b>-357 556</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 5 Inlösta Bostadsrätter**

**2017-12-31**      **2016-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	3 781 417	3 781 417
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 781 417</b>	<b>3 781 417</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 781 417</b>	<b>3 781 417</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

**2017-12-31**      **2016-12-31**

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	6 106 000	6 264 000
	<b>6 738 000</b>	<b>6 896 000</b>

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2017-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2016-12-31</b>
Lån Sparbanken Alingsås	1,113	Rörligt	6 896 000	7 054 000
			<b>6 896 000</b>	<b>7 054 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			158 000	158 000


*MA*



### Not 8 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	7 920 199	7 920 199
	<b>7 920 199</b>	<b>7 920 199</b>

Lerum den 21 mars 2018

  
Ingegerd Ljung  
Ordförande

  
Christian Swartswe


  
Minette Andinsson

  
Jeanette Clason

  
Veronica Erdogan

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 30/5 2018

  
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 2017. 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 2017 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. Revisoreernas 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 utfört 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
- 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 2017 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 "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

### ***Revisorers 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.

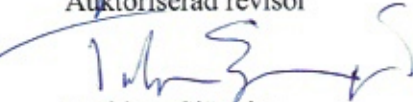
Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst 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 30 maj 2018



Björn Ellison

Auktoriserad revisor



Torbjörn Sjöquist

Lekmannarevisor