



Årsredovisning

1/1 2019 – 31/12 2019

Brf Solbo P27

Org nr 764500-0980

Lots 
EKONOMI

Styrelsen för Brf Solbo P 27 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Borås kommun, Västra Götalands län.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Sven-Ove Karlsson	ordförande (avgått under året)
Gunnel Hallgren	tillförordnad ordförande
Barbro Mortensen	ordinarie
Bano Law	ordinarie
Daniel Pinto Ferreira	ordinarie
Eva Österberg	suppleant

Revisor:

Claes Palmén auktoriserad revisor

Under verksamhetsåret har föreningen haft 5 st protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-20.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar antogs av föreningen 2018-11-06 och registrerades hos Bolagsverket 2018-11-08.

Fastighet och byggnader

Föreningen äger fastigheten Borås Nagelskivlingen 9. Byggnaden innehåller 27 st bostadsrätter samt 1 st lokal. Dessutom äger föreningen 12 st garage övertagna från Garagetföreningen Solbo P 27.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 18 400 000 kr (fg år 13 466 000 kr)
varav byggnaden 13 200 000 kr (fg år 10 000 000 kr)

Antal	Lägenhetstyp	Yta
9st	2 rum o kokvrå	378
9st	2 rum o kök	574
9st	3 rum o kök	<u>677</u>
		1 629

Tomtarean uppgår till 3 330 kvm

P

Försäkringar

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Dessutom har föreningen försäkrat styrelsens ansvar och medlemmarnas bostadsrättstillägg för samtliga 27 st lägenheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Årets löpande reparationer och underhåll uppgår till 1 252 005 kr (fg år 63 575 kr). I det beloppet ingår målning av föreningslokal, byte av fönster på hela fastigheten samt nedtagning av 10 st träd på Ekängsgatan 1.

Femårsplan

Styrelsen arbetar efter en upprättad femårsplan. Femårsplanen omfattar samtliga föreningens beräknade intäkter och kostnader. Planen bearbetas årligen av styrelsen tillsammans med den ekonomiska förvaltningen.

Ekonomi

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används till amortering av föreningens lån.

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Gjorda amorteringar	27 980 kr	24 480 kr	24 480 kr	24 480 kr	24 480 kr
Summa kapitaltillskott	27 980 kr	24 480 kr	24 480 kr	24 480 kr	24 480 kr

Väsentliga avtal

Föreningens ekonomi förvaltas av Lots Ekonomi AB.

Fastighetsskötsel utförs av Riksbyggen.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 32 st. Tillkommande medlemmar under räkenskapsåret var 3 st och avgående medlemmar har varit 4 st. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 31 st.

Under kalenderåret 2019 har 4 st (fg år 2 st) lägenhetsöverlåtelse skett.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 172	1 217	1 201	1 107
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 081	110	80	-14
Soliditet (%)	18	41	40	38
Justerad Soliditet (%)	89	83	82	82
Driftsnetto inkl löp. underhåll (tkr)	-874	312	265	153
Årsavgift (kr/kvm)	686	677	662	637
Lån (kr/kvm)	1 828	1 420	1 435	1 450
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)	1 956	2 036	2 116	2 196

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre Underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	138 100	878 385	614 435	110 055	1 740 975
Disposition av föregående års resultat:		40 398	69 657	-110 055	0
Årets resultat				-1 081 172	-1 081 172
Belopp vid årets utgång	138 100	918 783	684 092	-1 081 172	659 803

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	684 092
årets förlust	-1 081 172
	-397 080

behandlas så att	
nyttjande av fond för yttre underhåll	-500 000
Avsätts till fond för yttre underhåll	55 200
i ny räkning överföres	47 720
	-397 080

Avsättning till fond för yttre underhåll är 0,3 % av taxeringsvärdet enligt föreningens stadgar.

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 473 983 kr.

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

p

Resultaträkning

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 172 005	1 217 228
Summa rörelseintäkter		1 172 005	1 217 228
Rörelsekostnader			
Fastighetens driftskostnader	3	-1 906 939	-768 154
Administration och förvaltningskostnader	4	-105 109	-93 001
Personalkostnader	5	-33 906	-43 925
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-174 998	-177 518
Summa rörelsekostnader		-2 220 952	-1 082 598
Rörelseresultat		-1 048 947	134 630
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 225	-24 575
Summa finansiella poster		-32 225	-24 575
Resultat efter finansiella poster		-1 081 172	110 055
Resultat före skatt		-1 081 172	110 055
Årets resultat		-1 081 172	110 055

Balansräkning	Not 1	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	3 186 475	3 316 681
Inventarier, verktyg och installationer	7	98 841	143 633
Summa materiella anläggningstillgångar		3 285 316	3 460 314
Summa anläggningstillgångar		3 285 316	3 460 314
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Årsavgifter och hyresfordringar		0	52 532
Övriga fordringar		9 515	6 158
Summa kortfristiga fordringar		9 515	58 690
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		453 586	694 854
Summa kassa och bank		453 586	694 854
Summa omsättningstillgångar		463 101	753 544
SUMMA TILLGÅNGAR		3 748 417	4 213 858

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

138 100

138 100

Fond för yttre underhåll

918 783

878 385

Summa bundet eget kapital

1 056 883

1 016 485

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

684 092

614 436

Årets resultat

-1 081 172

110 055

Summa fritt eget kapital

-397 080

724 491

Summa eget kapital

659 803

1 740 976

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

9

657 400

-24 480

Summa långfristiga skulder

657 400

-24 480

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

2 320 740

2 338 220

Leverantörsskulder

71 141

69 627

Övriga skulder

0

757

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

39 333

88 758

Summa kortfristiga skulder

2 431 214

2 497 362

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 748 417

4 213 858

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

Avskrivningen baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpad avskrivningstid:

Byggnader	50 år (2%)
Byggnader, tillkommande utgift enligt äldre normgivning	25 år (4%)
Garagebyggnad	20 år (5%)
Inventarier, verktyg och installationer	10 år (10%)

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Justerad soliditet (%)

Skillnaden mellan fastighetens taxeringsvärde och fastighetens bokförda värde har lagts till eget kapital.

Driftsnetto

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter och hyror	1 117 307	1 102 032
Hysesintäkter lokal	10 242	14 988
Hyra Garage/P-platser	44 100	47 676
Övriga intäkter	356	52 532
	1 172 005	1 217 228

Not 3 Fastighetens driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	99 253	105 741
Reparationer o underhåll	52 160	63 575
Elkostnader	28 261	25 122
Uppvärmning	236 719	236 086
Vatten o avlopp	76 203	73 794
Sophantering	54 898	52 584
Fastighetsförsäkring	15 412	14 651
Kabel TV	107 009	105 852
Övriga kostnader	1 199 845	54 650
Fastighetsskatt	37 179	36 099
	1 906 939	768 154

Not 4 Administration och förvaltningskostnader

	2019	2018
Ekonomisk förvaltning	64 741	62 355
Revisionsarvode	16 250	16 250
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	24 118	14 396
	105 109	93 001

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden för styrelsearbete	25 800	33 243
Sociala kostnader och pensionskostnader	8 106	10 682
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	33 906	43 925

Föreningen har inte haft några anställda under året. Arvodesbetalningar avser ersättning för styrelsearbete.

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	5 723 460	5 723 460
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 723 460	5 723 460
Ingående avskrivningar	-2 406 779	-2 276 573
Årets avskrivningar	-130 206	-130 206
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 536 985	-2 406 779
Utgående redovisat värde	3 186 475	3 316 681
Taxeringsvärden byggnader	13 200 000	10 000 000
Taxeringsvärden mark	5 200 000	3 466 000
	18 400 000	13 466 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	244 763	244 763
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	244 763	244 763
Ingående avskrivningar	-101 130	-53 818
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-44 792	-47 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-145 922	-101 130
Utgående redovisat värde	98 841	143 633

Not 8 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	2 820 740	2 191 340
	2 820 740	2 191 340

P

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långivare	Räntesats % 191231	Bundet till och med	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Lån SEB Bolån 33822251	1,24	2020-02-28	1 000 000	1 000 000
Lån SEB Bolån 36248335	1,29	2020-05-28	1 289 260	1 313 740
Lån SEB Bolån 43391976	1,02	2022-07-28	688 880	0
Kortfristig del av långfristig skuld			-31 480	-24 480
			2 946 660	2 289 260
Kortfristig del som förfaller inom ett år			31 480	24 480

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	3 250 000	3 000 000
	3 250 000	3 000 000

Borås 8/5-2020

Gunnel Hallgren
ordförande

Barbro Mortensen

Daniel Pinto Ferreira

Bano Law

Eva Österberg
i egenskap av suppleant

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 12/5-2020.

Claes Palmén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solbo P 27
Org.nr. 764500-0980

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solbo P 27 för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solbo P 27 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borås den 12/5-2020.



Claes Palmén

Auktoriserad revisor Far