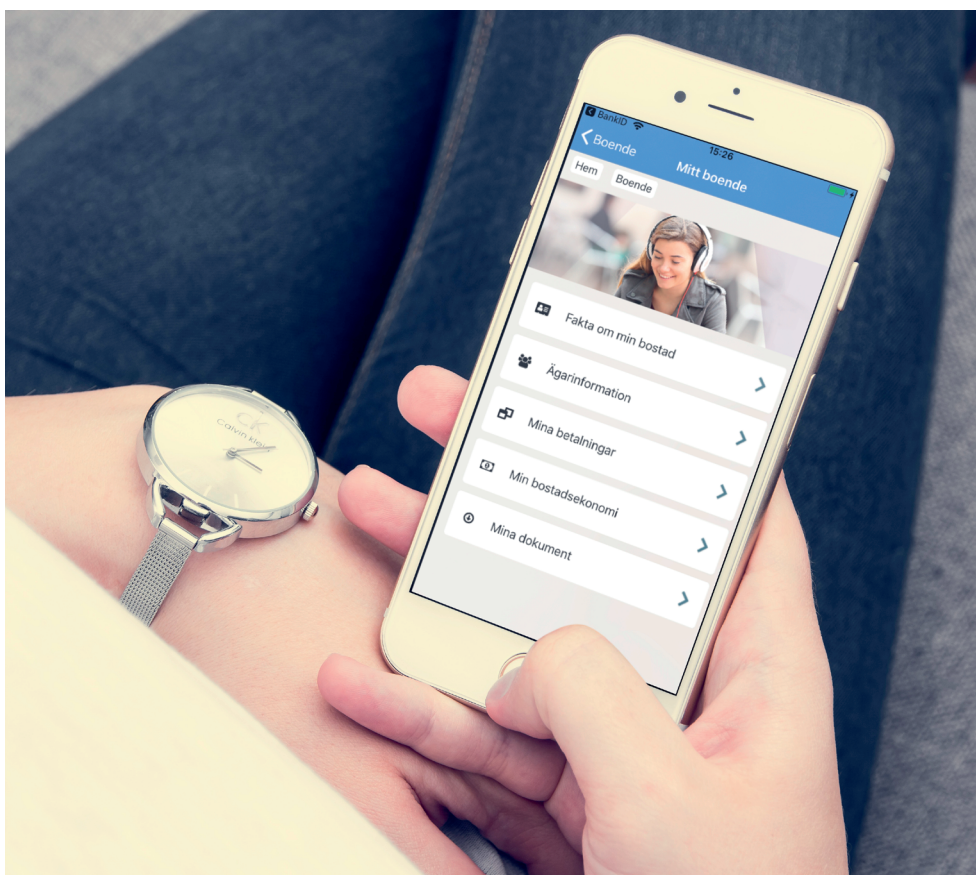




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Solbo

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-04-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1964-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2004-09-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Härryda.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Kjell Rune Andersson	Ordförande
Agata Fredén	Sekreterare
Mona Rose-Marie Winberg	Kassör
Eva Marianne Klasson	Ledamot

Lisbeth Marianne Löwenstein	Suppleant
Evert Ragnvald Winberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kjell Rune Andersson, Agata Fredén, Lisbeth Marianne Löwenstein, Mona Rose-Marie Winberg och Evert Ragnvald Winberg.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jennifer Lisa Granberg
Monica Ideböhn
Gullbritt Nylén

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Askims Redovisnings AB

Valberedning

Birgit Eriksson
Niklas Gränström
Birgitta Gustavsson
Jessica Spjuth

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LANDVETTER 22:1	1962	Härryda

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 5 flerbostadshus.

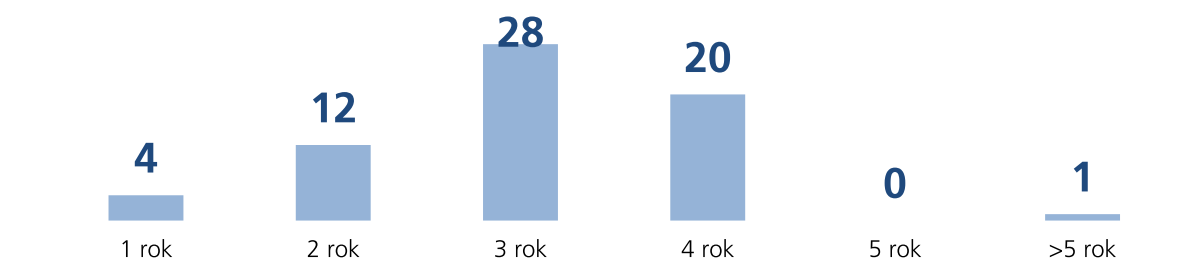
Värdeåret är 1961.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 246 m², varav 4 982 m² utgör lägenhetsyta och 264 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Förrådsloft
Tvättstuga
Styrelserum

Kommentar

3 st tvättmaskiner, 1 st torktumlare,
2 torkrum, 1 kallmangel

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Gräsklippare/snöplog	2018	Är utfört
OVK	2018 - 2019	Är utfört
Lekplats/gungställning	2018 - 2019	Är slutfört
Fiberinstallation	2018 - 2019	Påbörjat/anslutning?
Asfaltering hus 3-4-5	2018	Är utfört
Fogtätning loftgångar	2018 - 2019	Är slutfört
Nya garageportar	2018	Är utfört
Byte av häck utmed Byvägen	2018	Är utfört
Byte belysning garageplan/källartrappor	2018	Är utfört
Byte ventilationsfläktar tak	2017	Är utfört
Byte brevlådor	2017	Är utfört
Utebelysningsstolpar hus 3-4-5	2017	Är utfört
Ny kompost	2017	Är utfört
Byte av värmekulvert mellan hus 2-5, 3-4	2017	Är utfört
Asfaltering gångväg hus 1-2	2017	Är utfört
Byte tak/garage	2017	Är utfört
Byte av elcentraler	2017	Är utfört
Besöksplatser 8 st	2017	Är utfört
Garageplan-flyttning av staket mot Härryda Kyl	2016	Är utfört
Balkongbyte	2015	Är utfört
Tvättstuga/bastu/toa/kakel-klinkers-målning	2015	Är utfört
Tvättstugenergång/delvis klinkers	2015	Är utfört
Utebelysningsstolpar 2 st vid hus 1	2014	Är utfört
Nydragning el ute/nya entrélampor	2014	Är utfört
Flaggstång uppsatt vid hus 1 och 3	2014	Är utfört
Överbyggnad nedgång tvättstuga	2014	Är utfört
Byte av samtliga entre dörrar samt skärmtak över dörrar	2012	Är utfört
Fasadrenovering samt nya fönster vindsvåningsgavlar - samtliga husblock	2011 - 2012	Är utfört
Fasadmålning av samtliga ytor	2011 - 2012	Är utfört
Loftgångsbyte	2009 - 2010	Är utfört
Planerat underhåll	År	Kommentar
Trapprenovering	2020-2021	Ev byte av trappor

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet,tv	Telenor/Bredbandsbolaget
Serviceavtal kabeltv	Seths
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Fiber	Ip Only

Övrig information

Vår och höst har vi gemensamma städdagar och dit är alla medlemmar välkomna. Vi arbetar några timmar med att göra fint för allas trevnad och avslutar alltid med fika. Även de som av åldersskäl inte längre orkar med arbete är givetvis välkomna ut för gemensam samvaro.

Eftersom vi har ett trivsamt boende är vi en oerhört populär bostadsrättsförening med förhållandevis låga månadsavgifter.

Vintertid hjälps de boende på plan 2 åt att hålla rent för snö och halkbekämpar. Vänta inte på att "någon annan" gör det utan ta tag i snöskyffeln om du är först ut på morgonen och likaså om du under dagen ser att det behövs. Här måste alla hjälpas åt.

Likadant är det på bottenplan där var och en ansvarar för sin egen "gång" ut till gångvägen.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har strävat efter att hålla kostnaderna nere samtidigt som avkall ej gjorts på underhåll och nödvändiga reparationer.

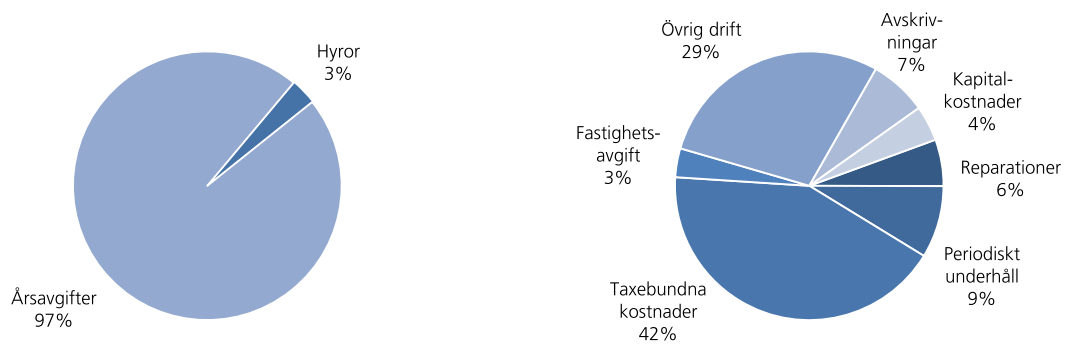
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 1 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 201 063	1 516 237
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 932 657	3 881 708
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 567
Ökning av kortfristiga skulder	62 999	0
	3 995 656	3 884 275
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 419 918	2 867 194
Finansiella kostnader	113 023	113 546
Ökning av kortfristiga fordringar	57 623	0
Minskning av långfristiga skulder	130 000	130 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	88 709
	2 720 564	3 199 449
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 476 155	2 201 063
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 275 092	684 826

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Åtgärdad rötskada i takkonstruktion vid fönster i lägenhet 31 hus 3. Fler har samma problem.

Försök till inbrott vid stora parkeringsgrinden genom sönderslagning av tagläsare, vid två tillfällen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	763	755	748	740
Hyror/m ² hyresrättsyta	1	0	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 636	1 662	1 688	1 711
Elkostnad/m ² totalyta	20	21	22	21
Värmekostnad/m ² totalyta	131	139	139	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	45	55	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	22	23	29	38
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 213	698	-655	-374
Nettoomsättning (tkr)	3 923	3 872	3 826	3 710

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 982 m² bostäder och 264 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	166 000	0	0	166 000
Reservfond	153 965	0	0	153 965
Fond för yttre underhåll	1 568 211	1 200 000	-1 000 000	1 368 211
S:a bundet eget kapital	1 888 176	1 200 000	-1 000 000	1 688 176
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 045 648	-1 200 000	1 698 197	-6 543 845
Årets resultat	1 213 103	1 213 103	-698 197	698 197
S:a ansamlad förlust	-4 832 545	13 103	1 000 000	-5 845 648
S:a eget kapital	-2 944 369	1 213 103	0	-4 157 472

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 213 103
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 845 648
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 200 000
summa balanserat resultat	-4 832 545

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

237 132
-4 595 413

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 923 192	3 872 496
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 465	9 212
Summa rörelseintäkter		3 932 657	3 881 708
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 960 596	-2 542 409
Övriga externa kostnader	Not 5	-222 302	-131 490
Personalkostnader	Not 6	-237 020	-193 296
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-186 613	-202 770
Summa rörelsekostnader		-2 606 531	-3 069 964
RÖRELSERESULTAT		1 326 126	811 743
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 023	-113 546
Summa finansiella poster		-113 023	-113 546
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 213 103	698 197
ÅRETS RESULTAT		1 213 103	698 197

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	2 228 580	2 415 193
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 228 580	2 415 193
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 232 080	2 418 693
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 080	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	3 261 858	1 932 672
Summa kortfristiga fordringar		3 266 938	1 932 672
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		287 821	289 371
Summa kassa och bank		287 821	289 371
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 554 759	2 222 044
SUMMA TILLGÅNGAR		5 786 839	4 640 736

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		166 000	166 000
Reservfond		153 965	153 965
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 568 211	1 368 211
Summa bundet eget kapital		1 888 176	1 688 176
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 045 648	-6 543 845
Årets resultat		1 213 103	698 197
Summa fritt eget kapital		-4 832 545	-5 845 648
SUMMA EGET KAPITAL		-2 944 369	-4 157 472
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	8 020 000	8 150 000
Summa långfristiga skulder		8 020 000	8 150 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	130 000	130 000
Leverantörsskulder		117 725	149 566
Skatteskulder		5 318	12 976
Övriga skulder		64 022	6 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	394 143	349 525
Summa kortfristiga skulder		711 208	648 209
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 786 839	4 640 736

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	57 År	57 År
Värmeanläggning	20 År	20 År
Ventilation	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Garage/parkering	57 År	57 År
Stambyte	40 År	40 År

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 799 637	3 762 018
Hyror lokaler	200	0
Hyror parkering	40 400	40 800
Hyror garage	75 600	63 000
Hyror förråd	7 300	6 600
Öresutjämning	55	78
	3 923 192	3 872 496

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	9 212
Återbäring försäkringsbolag	9 465	0
	9 465	9 212

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 357	2 718
	Snöröjning/sandning	10 055	4 600
	Städning enligt beställning	43 750	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	66 400
	Myndighetstillsyn	10 700	0
	Gemensamma utrymmen	3 579	0
	Gård	13 144	11 621
	Serviceavtal	20 509	2 549
	Förbrukningsmateriel	-1 053	3 307
	Fordon	21 906	9 947
		133 946	101 142
	Reparationer		
	Tvättstuga	12 423	3 980
	Lås	7 161	0
	Installationer	1 794	0
	VVS	56 728	9 046
	Elinstallationer	40 849	0
	Tak	38 518	0
	Skador/klotter/skadegörelse	-2 780	0
		154 693	13 026
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	102 073	0
	Tvättstuga	60 090	20 350
	Elinstallationer	0	33 520
	Bredband	0	71 879
	Mark/gård/utemiljö	74 969	639 448
	Garage/parkering	0	266 865
		237 132	1 032 062
	Taxebundna kostnader		
	El	107 375	105 577
	Värme	689 151	692 747
	Vatten	234 864	222 811
	Sophämtning/renhållning	106 539	95 004
	Grovsopor	10 519	9 232
		1 148 448	1 125 371
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	105 953	95 915
	Kabel-TV	83 618	82 728
		189 571	178 643
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	96 805	92 165
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 960 596	2 542 409

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 432	1 838
	Juridiska åtgärder	55 581	0
	Revisionsarvode extern revisor	8 350	9 188
	Föreningskostnader	10 829	8 318
	Styrelseomkostnader	0	1 610
	Fritids- och trivselkostnader	1 988	0
	Förvaltningsarvode	86 944	84 280
	Administration	6 634	4 978
	Korttidsinventarier	1 195	0
	Konsultarvode	42 009	15 058
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 340	6 220
		222 302	131 490
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	125 833	103 000
	Löner	67 200	53 500
	Sociala kostnader	43 987	36 796
		237 020	193 296
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	56 342	56 342
	Förbättringar	130 271	146 429
		186 613	202 770
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 190 781	14 190 781
	Utgående anskaffningsvärde	14 190 781	14 190 781
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 775 588	-11 572 818
	Årets avskrivningar enligt plan	-186 613	-202 770
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 962 201	-11 775 588
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 228 580	2 415 193
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 560	19 560
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 318 000	29 241 000
	Taxeringsvärde mark	20 212 000	12 685 000
		58 530 000	41 926 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	57 800 000	41 400 000
	Lokaler	730 000	526 000
		58 530 000	41 926 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	92 726	92 726
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	92 726	92 726
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-92 726	-92 726
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-92 726	-92 726
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	96 839	96 839
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	96 839	96 839
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-96 839	-96 839
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-96 839	-96 839
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	67 847	17 670
	Skattefordran	0	3 311
	Klientmedel hos SBC	3 188 334	1 911 691
	Fordringar	5 677	0
		3 261 858	1 932 672

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 368 211	1 468 211
	Reservering enligt stadgar	1 200 000	1 200 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 000 000	-1 300 000
	Vid årets slut	1 568 211	1 368 211

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,300 %	2 925 000	2 955 000	2020-06-30
	Handelsbanken	1,340 %	1 800 000	1 800 000	2021-12-01
	Handelsbanken	1,370 %	1 800 000	1 800 000	2022-12-01
	Handelsbanken	1,680 %	1 000 000	1 000 000	2022-09-30
	Handelsbanken	1,550 %	625 000	725 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		8 150 000	8 280 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-130 000	-130 000	
			8 020 000	8 150 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 500 000 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 962 000	8 962 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	65 333	42 500
	Sociala avgifter	20 528	13 354
	Ränta	6 240	6 562
	Avgifter och hyror	289 029	287 109
	Upplupna kostnader	13 013	0
		394 143	349 525

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Reparation av loftgångstrappor
	Besiktning och åtgärda ev rötskador i takkonstruktion vid takfönster

Styrelsens underskrifter

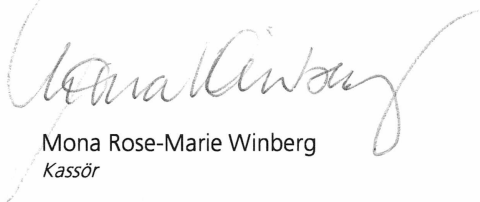
LANDVETTER den 3 / 3 2020



Kjell Rune Andersson
Ordförande



Agata Fredén
Sekreterare



Mona Rose-Marie Winberg
Kassör



Eva Marianne Klasson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2020



Jennifer Lisa Granberg
Extern revisor



Monica Ideböhn
Intern revisor

Revisionsberättelse

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt även styrelsens protokoll i föreningen BRF Solbo 3646 verksamhetsåret 1 januari 2019 tom 31 december 2019. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och att årsredovisningslagen tillämpats vid upprättande av årsredovisning. Vårt ansvar som revisorer är att uttala oss om årsredovisningen baserad på de regler som följer av vår revision. När vi genomför vår revision gör vi det grundat på god revisionssed.

Jag har genomfört stickprov bland protokollen och i bokföringen för att säkerställa att brister i redovisningen inte förekommer. De i årsredovisningen intagna resultat och balansräkningar överensstämmer med granskad bokföring.

Årsredovisningen har upprättats på det sätt som följer av årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat. Detta enligt god redovisningssed. Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningent och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Askim den 4 maj 2020



Jennifer Granberg

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 838 000	3 799 637	3 800 000
Hyror lokaler	0	200	0
Hyror parkering	40 000	40 400	40 000
Hyror garage	75 000	75 600	75 000
Hyror förråd	7 000	7 300	6 000
Öresutjämning	0	55	0
Försäkringersättning	9 465	0	0
Återbäring försäkringsbolag	0	9 465	0
	3 969 465	3 932 657	3 921 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-11 000	-11 357	-20 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-10 055	-30 000
Städning enligt beställning	0	-43 750	0
Myndighetstillsyn	0	-10 700	0
Gemensamma utrymmen	-3 000	-3 579	-3 000
Gård	-7 000	-13 144	-3 000
Serviceavtal	-3 000	-20 509	-3 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	1 053	-5 000
Störningsjour och larm	-1 000	0	0
Fordon	-15 000	-21 906	-8 000
	-75 000	-133 946	-72 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-120 000	0	0
Tvättstuga	-100 000	-12 423	-100 000
Entré/trapphus	-20 000	0	0
Lås	-5 000	-7 161	0
Installationer	0	-1 794	0
VVS	-40 000	-56 728	-10 000
Ventilation	0	0	-10 000
Elinstallationer	-10 000	-40 849	-20 000
Tak	0	-38 518	0
Mark/gård/utemiljö	-10 000	0	-100 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 780	0
Vattenskada	-20 000	0	-20 000
	-325 000	-154 693	-260 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-100 000	-102 073	-100 000
Tvättstuga	-25 000	-60 090	0
Entré/trapphus	-1 000 000	0	-600 000
Bredband	-85 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	0	-74 969	-50 000
	-1 210 000	-237 132	-750 000
Taxebundna kostnader			
El	-110 000	-107 375	-113 000
Värme	-721 000	-689 151	-720 000
Vatten	-230 000	-234 864	-272 000
Sophämtning/renhållning	-100 000	-106 539	-119 000
Grovsopor	-20 000	-10 519	-6 000
	-1 181 000	-1 148 448	-1 230 000

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-100 000	-105 953	-90 000
Kabel-TV	-87 000	-83 618	-87 000
	-187 000	-189 571	-177 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-96 863	-96 805	-100 000
	-96 863	-96 805	-100 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-2 432	-2 000
Tele- och datakommunikation	0	0	-2 000
Juridiska åtgärder	0	-55 581	0
Revisionsarvode extern revisor	-10 000	-8 350	-10 000
Föreningskostnader	-15 000	-10 829	-6 000
Styrelseomkostnader	-2 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 988	0
Förvaltningsarvode	-89 000	-86 944	-87 000
Administration	-7 000	-6 634	-5 000
Korttidsinventarier	0	-1 195	0
Konsultarvode	0	-42 009	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 340	-7 000
	-132 000	-222 302	-119 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-60 000	-60 000	-35 000
Lön - lokalvård	-8 000	-7 200	-8 000
Styrelsearvode	-112 000	-124 833	-112 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	-1 000	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-41 000	-43 987	-40 000
	-222 000	-237 020	-196 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-57 000	-56 342	-57 000
Förbättringar	-131 000	-130 271	-131 000
	-188 000	-186 613	-188 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 616 863	-2 606 531	-3 092 000
RÖRELSERESULTAT	352 602	1 326 126	829 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-115 000	-113 023	-115 000
	-115 000	-113 023	-115 000
RESULTAT	237 602	1 213 103	714 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE