



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 Solgårdarna i Lund

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 2023.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-10-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-07-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

Styrelsen

Katarina Erlingson	Ledamot
Dominice Goodwin	Ledamot
Daniel Liljenberg	Ledamot
Sophia Steinick Sandberg	Ledamot
Gunilla Wahlström	Ledamot

Lämnade styrelsen dec-19

Margareta Swedérus Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Katarina Erlingson, Sophia Steinick Sandberg och Gunilla Wahlström.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Fredrik Borg	Ordinarie Extern	EY
Helena Jönsson	Ordinarie Intern	
Anki Sundelin	Suppleant Intern	

Valberedning

Fredrik Ivars	
Christina Persson	
Per Sundelin	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lund Solgårdarna 10	1982	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

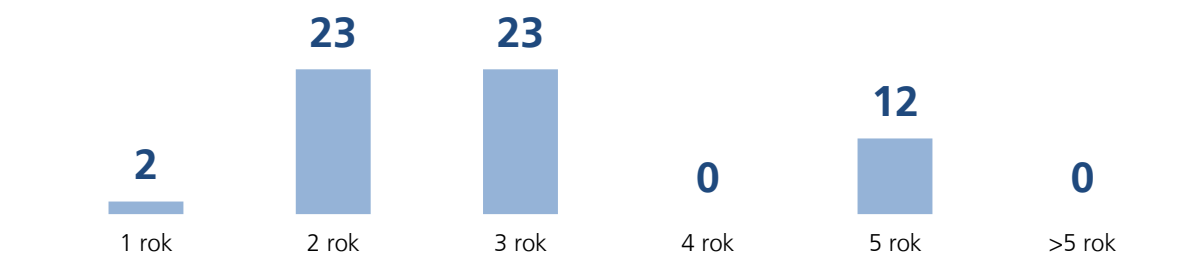
Fastigheten bebyggdes 1982 - 1983 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1982.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 907 m², varav 4 862 m² utgör lägenhetsyta och 45 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Fritidslokalen

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2023.
Underhållsplanen uppdateras som brukligt i november.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Utbyte ventilationsaggregat	2019

Planerat underhåll	År	Kommentar
Spolning avloppsstammar	2020	Troligen inte förrän 2021.
Fortsatt upprustning fritidslokalen	2020	
Kontroll av värmestammar	2020	
Omgestaltung lekplats	2020	
Målning utsida fönster	2021	
Rengöring kanaler OVK	2021	
Byte fasad- och gångbelysning	2021	
Målning utsida fönster	2021	
Byte armaturer i trapphus	2022	
Ommålning trapphus	2023	
Målning o plåtarb. takkupor	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning fastighet	ISS Facility Services AB
Tekniska förvaltning trädgård	Green Landscaping
Ekonomisk förvaltning	SBC
Städning trapphus	Garantistäd AB
Serviceavtal hissar	Kone AB
Serviceavtal värmesystem o fläktar	Bravida AB
Serviceavtal garageport	Kone AB
Serviceavtal laddstolpar	Kraftringen AB

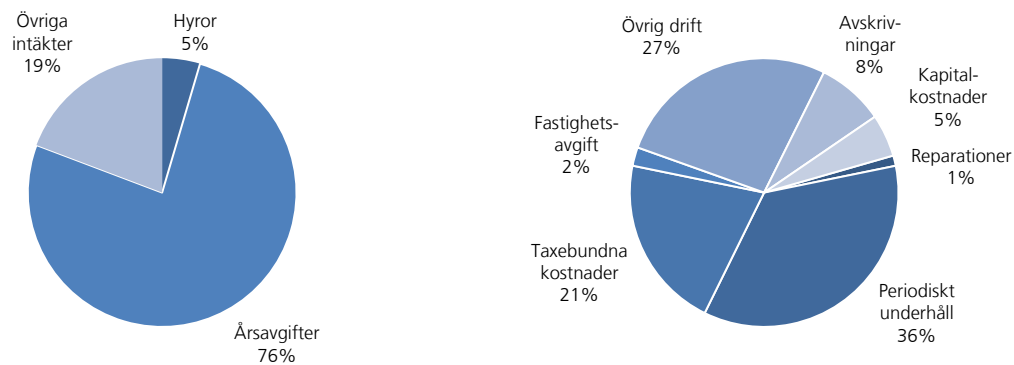
Föreningens ekonomi

Det finns planer på att under 2020 göra en strategisk långtidsplan över föreningens ekonomi och underhåll.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 063 857	3 623 457
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 601 995	3 593 126
Finansiella intäkter	12 556	7 965
Ökning av kortfristiga skulder	0	188 224
	3 614 551	3 789 315
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	3 417 536	2 310 685
Finansiella kostnader	201 809	210 748
Ökning av kortfristiga fordringar	11 490	27 482
Minskning av långfristiga skulder	500 000	800 000
Minskning av kortfristiga skulder	176 553	0
	4 307 387	3 348 915
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 371 021	4 063 857
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-692 836	440 400

*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

Ventilationsaggregaten som suttit i husen sedan de byggdes byttes under hösten 2019 till nya aggregat. Vid bytet upptäcktes smärre läckor i taket som tätades strax före jul. Vid byte av tak någon gång i framtiden måste dessa tätningar få en annan utformning.

Fritidslokalen fick en stor uppfräschning under sommaren och känns därefter mer varm och inbjudande. Under 2020 kommer renoveringen fortsätta, med fokus på badrummet och hallen.

Liksom tidigare år gjordes en extraamortering i samband med villkorsändring. Då stora utgifter väntade i och med bytet av ventilationsaggregaten blev extraamorteringen lägre än tidigare och stannade på 500 000 kr.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	564*	559	559	556
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 703	3 771	3 934	4 138
Elkostnad/m ² totalyta	37	36	31	26
Värmekostnad/m ² totalyta	93	95	95	88
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	21	19	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	41	43	50	69
Soliditet (%)	33	33	31	29
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-324	761	472	550
Nettoomsättning (tkr)	3 547	3 545	3 540	3 527

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 862 m² bostäder och 45 m² lokaler.

*Årsavgifterna har inte höjts under 2019, skillnaden jämfört med tidigare år beror på att en lokal har taxerats om till bostadsrättslokal under 2019

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	1 126 231	0	0	1 126 231
Upplåtelseavgifter	1 272 566	0	0	1 272 566
Fond för yttre underhåll	6 961 547	808 000	-319 818	6 473 365
S:a bundet eget kapital	9 360 344	808 000	-319 818	8 872 162
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	361 996	-808 000	1 080 455	89 541
Årets resultat	-323 814	-323 814	-760 637	760 637
S:a fritt eget kapital	38 182	-1 131 814	319 818	850 178
S:a eget kapital	9 398 526	-323 814	0	9 722 340

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-323 814
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 169 996
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-808 000
summa balanserat resultat	38 182

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

1 399 020
1 437 202

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	3 547 123	3 544 891
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 872	48 235
Summa rörelseintäkter		3 601 995	3 593 126
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 118 026	-2 014 390
Övriga externa kostnader	Not 5	-163 965	-177 251
Personalkostnader	Not 6	-135 545	-119 044
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-319 021	-319 021
Summa rörelsekostnader		-3 736 557	-2 629 706
RÖRELSERESULTAT		-134 562	963 420
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 556	7 965
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 809	-210 748
Summa finansiella poster		-189 253	-202 783
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-323 814	760 637
ÅRETS RESULTAT		-323 814	760 637

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	24 571 529	24 890 551
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 571 529	24 890 551
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 571 529	24 890 551
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	9 580
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 10	916 337	1 149 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	55 430	53 813
Summa kortfristiga fordringar		971 767	1 212 606
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 517 139	2 957 646
Summa kassa och bank		2 517 139	2 957 646
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 488 906	4 170 252
SUMMA TILLGÅNGAR		28 060 436	29 060 803

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 398 797	2 398 797
Fond för yttre underhåll	Not 12	6 961 547	6 473 365
Summa bundet eget kapital		9 360 344	8 872 162
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		361 996	89 541
Årets resultat		-323 814	760 637
Summa fritt eget kapital		38 182	850 178
SUMMA EGET KAPITAL		9 398 526	9 722 340
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 004 317	18 004 317
Summa långfristiga skulder		13 004 317	18 004 317
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 000 000	500 000
Leverantörsskulder		114 867	394 942
Övriga skulder		9 300	720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	533 426	438 484
Summa kortfristiga skulder		5 657 593	1 334 146
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 060 436	29 060 803

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	86 år	86 år
Tvättstuga	5 år	5 år
Värme/kylanläggning	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 744 556	2 744 556
Hyror parkering moms	0	2 880
Hyror parkering	48 951	47 628
Hyror garage	115 101	114 660
Bredbandsintäkter	90 720	90 720
Vatten-/värmeintäkter	529 896	529 896
Elintäkter	5 539	0
Gemensamhetslokal	8 100	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 261	2 451
Gästlägenhet	0	12 100
Öresutjämning	-1	0
	3 547 123	3 544 891

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga erhållna bidrag	45 000	45 000
Återbäring försäkringsbolag	0	2 479
Övriga intäkter	9 872	756
	54 872	48 235

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	170 860	153 857
	Fastighetsskötsel beställning	3 605	14 298
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	152 239	147 097
	Fastighetsskötsel gård beställning	51 878	82 387
	Snöröjning/sandning	15 094	34 212
	Städning entreprenad	102 600	101 765
	OVK Obl. Ventilationskontroll	43 125	0
	Hissbesiktning	3 998	2 959
	Gemensamma utrymmen	177	2 213
	Gård	9 058	2 032
	Serviceavtal	68 512	56 030
	Förbrukningsmateriel	11 216	12 798
		632 362	609 648
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	9 372
	Tvättstuga	0	138
	Entré/trapphus	1 800	0
	Lås	934	1 194
	VVS	11 653	1 452
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 500
	Ventilation	16 788	8 092
	Elinstallationer	5 879	524
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 381	0
	Hiss	0	22 604
	Tak	6 743	4 283
	Skador/klotter/skadegörelse	2 839	2 348
		49 017	52 507
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	28 920	28 604
	Värmeanläggning	5 119	0
	Ventilation	1 350 000	0
	Hiss	14 981	0
	Mark/gård/utemiljö	0	7 527
	Garage/parkering	0	283 687
		1 399 020	319 818
	Taxebundna kostnader		
	El	182 056	178 471
	Värme	456 308	464 695
	Vatten	103 349	104 315
	Sophämtning/renhållning	78 182	75 575
	Grovsopor	3 619	0
		823 514	823 056
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 269	28 893
	Kabel-TV	94 184	93 549
	Bredband	3 540	4 069
		127 993	126 511
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	86 120	82 850
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 118 026	2 014 390

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	606	918
	Tele- och datakommunikation	5 139	663
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Övriga förluster	2 976	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	25 250
	Föreningskostnader	6 315	9 358
	Styrelseomkostnader	4 660	3 750
	Fritids- och trivselkostnader	5 582	2 316
	Studieverksamhet	95	5 000
	Förvaltningsarvode	69 380	67 246
	Förvaltningsarvoden övriga	644	613
	Administration	3 982	4 891
	Korttidsinventarier	0	7 495
	Konsultarvode	38 439	41 771
	Tidningar facklitteratur	1 257	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 140	6 020
	Övriga driftskostnader	0	1 084
		163 965	177 251

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	99 000	94 999
	Löner	13 857	4 000
	Sociala kostnader	22 688	20 045
		135 545	119 044

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	288 136	288 136
	Förbättringar	30 885	30 885
		319 021	319 021

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 301 846	29 301 846
	Utgående anskaffningsvärde	29 301 846	29 301 846
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 411 295	-4 092 274
	Årets avskrivningar enligt plan	-319 021	-319 021
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 730 316	-4 411 295
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 571 529	24 890 551
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 472 085	1 472 085
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	44 248 000	42 172 000
	Taxeringsvärde mark	32 102 000	30 091 000
		76 350 000	72 263 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	76 000 000	72 000 000
	Lokaler	350 000	263 000
		76 350 000	72 263 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 005	15 005
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	15 005	15 005
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 005	-15 005
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-15 005	-15 005
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	57 929	34 687
	Skattefordran	2 606	5 876
	Momsavräkning	1 920	0
	Klientmedel hos SBC	853 882	1 106 211
	Fordringar	0	2 439
		916 337	1 149 213

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	31 783	30 269
	Kabel-TV	23 647	23 544
		55 430	53 813

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	6 473 365	5 863 365
	Reservering enligt stadgar	808 000	610 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-319 818	0
	Vid årets slut	6 961 547	6 473 365

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,130 %	6 500 000	6 500 000	2021-03-01
Handelsbanken	1,100 %	6 504 317	7 004 317	2022-03-01
Handelsbanken	1,110 %	5 000 000	5 000 000	2020-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut	18 004 317	18 504 317	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-5 000 000	-500 000	
		13 004 317	18 004 317	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 504 317 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER		2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar		24 492 000	24 492 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Extern revisor	19 000	19 000
	Arvoden	93 000	91 000
	Sociala avgifter	23 585	28 600
	Avgifter och hyror	284 091	299 884
	Ventilation underhåll	113 750	0
		533 426	438 484

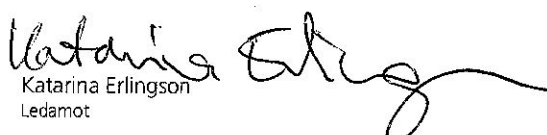
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2020 är det mest mindre arbeten i underhållsplanen och därmed lägre kostnader.

Varje år har något av föreningens tre lån villkorsändring den 31 mars. Då sker alltid en omförhandling av räntesatsen och lånet förlängs. Lånet är amorteringsfritt, men en extraamortering på 500 000 kr har beslutats om i samband med villkorsförändringen.

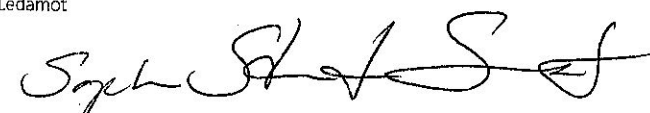
Styrelsens underskrifter

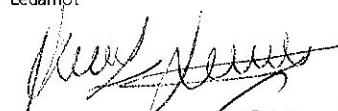
LUND den 24/3 2020


Katarina Erlingsson
Ledamot


Dominice Goodwin
Ledamot

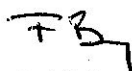
Daniel Liljenberg
Ledamot


Sophia Steinick Sandberg
Ledamot


Gunilla Wahlström
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2020


Fredrik Borg
Auktoriserad revisor


Helena Jönsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Solgårdarna i Lund, 716406-9143

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Solgårdarna i Lund för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

PS

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 att 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 av BRF Solgårdarna i Lund för år 2019 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

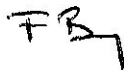
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår professionella 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.

Malmö den 27/4 2020

Ernst & Young AB



Fredrik Borg
Auktoriserad revisor



Helena Jönsson
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 750 000	2 744 556	2 750 000
Hyror parkering moms	2 500	0	2 500
Hyror parkering	48 000	48 951	48 000
Hyror garage	115 000	115 101	115 000
Bredbandsintäkter	90 000	90 720	90 000
Vatten-/värmeintäkter	530 000	529 896	530 000
Elintäkter	0	5 539	0
Gemensamhetslokal	0	8 100	0
Parkering	5 000	0	5 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 261	0
Gästlägenhet	10 000	0	8 000
Öresutjämning	0	-1	0
Övriga erhållna bidrag	0	45 000	0
Övriga intäkter	5 000	9 872	5 000
	3 555 500	3 601 995	3 553 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-170 000	-170 860	-180 000
Fastighetsskötsel beställning	-20 000	-3 605	-20 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-150 000	-152 239	-150 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-80 000	-51 878	-60 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-15 094	-25 000
Städning entreprenad	-105 000	-102 600	-100 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-43 125	0
Hissbesiktning	-4 000	-3 998	-5 000
Gemensamma utrymmen	0	-177	0
Gård	-5 000	-9 058	-5 000
Serviceavtal	-60 000	-68 512	-60 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-11 216	-15 000
	-639 000	-632 362	-620 000
Reparationer			
Lokaler	-5 000	0	-5 000
Gemensamma utrymmen	-10 000	0	-10 000
Entré/trapphus	-5 000	-1 800	-5 000
Lås	-3 000	-934	-3 000
VVS	-5 000	-11 653	-5 000
Värmeanläggning/undercentral	-5 000	0	0
Ventilation	-4 000	-16 788	-4 000
Elinstallationer	-3 000	-5 879	-3 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 381	0
Hiss	-5 000	0	-5 000
Tak	-5 000	-6 743	-5 000
Garage/parkering	-5 000	0	-5 000
Skador/klotter/skadegörelse	-5 000	-2 839	0
Övrigt	-10 000	0	-20 000
	-70 000	-49 017	-70 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	-50 000	0	-145 000
Gemensamma utrymmen	-100 000	-28 920	0
VVS	-225 000	0	0
Värmeanläggning	0	-5 119	-150 000
Ventilation	0	-1 350 000	-1 300 000
Hiss	0	-14 981	0
Tak	-35 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-110 000	0	-60 000
	-520 000	-1 399 020	-1 655 000
Taxebundna kostnader			
El	-170 000	-182 056	-150 000
Värme	-480 000	-456 308	-500 000
Vatten	-105 000	-103 349	-100 000
Sophämtning/renhållning	-80 000	-78 182	-80 000
Grovsopor	0	-3 619	0
	-835 000	-823 514	-830 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-30 000	-30 269	-30 000
Kabel-TV	-95 000	-94 184	-95 000
Bredband	-5 000	-3 540	-5 000
	-130 000	-127 993	-130 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-85 000	-86 120	-85 000
	-85 000	-86 120	-85 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-606	0
Tele- och datakommunikation	-1 000	-5 139	-2 000
Inkassering avgift/hyra	-500	0	0
Övriga förluster	0	-2 976	0
Revisionsarvode extern revisor	-25 000	-18 750	-20 000
Föreningskostnader	-10 000	-6 315	-20 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-4 660	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-5 582	0
Studieverksamhet	0	-95	0
Förvaltningsarvode	-65 000	-69 380	-52 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-644	0
Administration	-5 000	-3 982	-10 000
Korttidsinventarier	-8 000	0	-10 000
Konsultarvode	-20 000	-38 439	-50 000
Tidningar facklitteratur	-500	-1 257	-500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 140	-6 000
Övriga driftskostnader	-10 000	0	0
	-160 000	-163 965	-180 500
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-5 000	-13 857	0
Styrelsearvode	-95 000	-99 000	-95 000
Revisionsarvode arvoderad	-4 000	0	-4 000
Arbetsgivaravgifter	-22 000	-22 688	-22 000
	-126 000	-135 545	-121 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-289 000	-288 136	-289 000
Förbättringar	-31 000	-30 885	-31 000
Inventarier	0	0	-3 000
	-320 000	-319 021	-323 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 885 000	-3 736 557	-4 014 500
RÖRELSERESULTAT	670 500	-134 562	-461 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	12 556	10 000
Låneräntor	-201 000	-201 786	-241 000
Övriga räntekostnader	0	-23	0
	-201 000	-189 253	-231 000
RESULTAT	469 500	-323 814	-692 000

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