



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Solbo



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Solbo

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2021 och 2050.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Erik Andersson	Ordförande	
Marianne Klasson	Vice ordförande	
Agata Fredén	Sekreterare	
Linn Hansen	Kassör	
Anna Engelin	Ledamot	Avgått Februari
Niklas Gränström	Ledamot	
Sebastian Johansson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Agata Fredén, Linn Hansen, Sebastian Johansson och Marianne Klasson.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mathias Ljung

Ordinarie Extern

Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Emma Haugdahl

Lisbeth Löwenstein

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.

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.

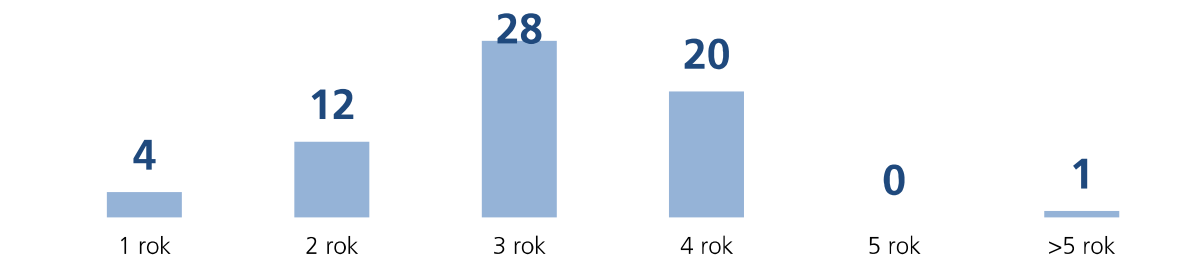
Värdeåret är 1961.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 246 m², varav 4 982 m² utgör boyta 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 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Uppdatering av värmecentral	2021 - 2022	Är slutfört
Gräsklippare/snöplog	2018	Är utfört
OVK	2018 - 2019	Är utfört
Lekplats/gungställning	2018 - 2019	Är slutfört
Fiberinstallation	2018 - 2019	Är slutfört
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
Byte av elcentraler	2017	Är utfört
Byte tak/garage	2017	Är utfört
Asfaltering gångväg hus 1-2	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
Relining avlopp	2021-2024	
OVK	2022	
Byte av belysning mark	2022	
Lekplats	2022	
Byte av fasad belysning	2023	Eventuellt påbörjas 2022

Förvaltning

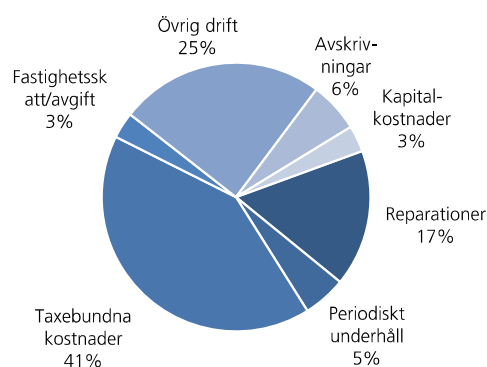
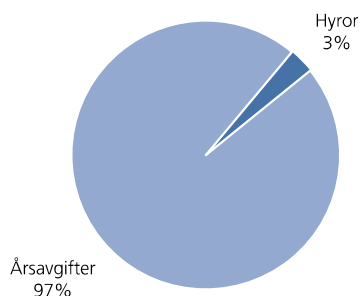
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 734 459	3 476 155
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 029 571	3 966 048
Finansiella intäkter	522	175
Minskning kortfristiga fordringar	5 421	59 243
	4 035 515	4 025 466
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 845 525	2 426 409
Finansiella kostnader	100 712	107 645
Minskning av långfristiga skulder	130 000	130 000
Minskning av kortfristiga skulder	25 133	103 108
	3 101 369	2 767 162
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 668 605	4 734 459
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	934 146	1 258 304

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsberättelsen 2021

Under året 2021 har vi enbart haft ett medlemsmöte i form av årsstämma dock har vi under året 2021 använt oss av poströstning vilket har varit väldigt populärt och medlemmarnas deltagande har varit väldigt högt.

Styrelsen har under 2021 haft ordinarie möten ca 1 möte i månaden med undantag för ett par tillfällen då vi haft extra insatta möten vid t.ex. fastställande av budget.

Vi har under året haft 3 aktiviteter för medlemmarna i form av 2 städdagar samt en träff där vi rivit lekplatsen.

Arbeten i föreningen har varit fortgående underhåll samt en uppdatering av våran värmeanläggning som kommer att vara klar första kvartalet 2022. Beräknade besparingar finansierar denna installation och skall på en 4 års basis vara betald och pengar skall efter detta ses som en besparing.

En backventil har bytts i hus 5 enligt underhållsplan för att få ett stabilt tryck och balans mellan varm och kall vattnet.

Vi har även högtryckstvättat glaspartier samt fasad under försommaren.

Undersökning av tak är avslarad och enligt undersökningen kommer våra tak hålla många år till om vi sköter vårt underhåll rätt. Därav har styrelsen beslutat om en grovrengöring av taken som skedde under hösten.

Undersökning av avloppen är klar och en åtgärd behöver göras och är inplanerad för år 2022.

Underhållsplanen har under 2021 uppdaterats och kommer att fortsätta uppdateras även 2022.

Efter kontakt med Postnord så har vi fått installerat postboxar i föreningen.

Med detta vill styrelsen i Brf Solbo tacka för 2021 och hoppas på ett spännande 2022

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 79

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	778	769	763	755
Hyror/m ² hyresrättsyta	5	5	1	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 584	1 610	1 636	1 662
Elkostnad/m ² totalyta	22	19	20	21
Värmekostnad/m ² totalyta	138	127	131	139
Vattenkostnad/m ² totalyta	58	51	45	45
Kapitalkostnader/m ² totalyta	19	21	22	23
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	897	1 246	1 213	698
Nettoomsättning (tkr)	4 000	3 955	3 923	3 872

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	3 074 107	583 234	-40 206	2 531 079
S:a bundet eget kapital	3 394 072	583 234	-40 206	2 851 044
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-5 092 885	-583 234	1 285 762	-5 795 413
Årets resultat	897 243	897 243	-1 245 556	1 245 556
S:a ansamlad förlust	-4 195 642	314 009	40 206	-4 549 857
S:a eget kapital	-801 570	897 243	0	-1 698 813

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	897 243
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 509 650
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-583 234
summa balanserat resultat	-4 195 641

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

165 025
-4 030 616

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 000 127	3 954 962
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 444	11 086
Summa rörelseintäkter		4 029 571	3 966 048

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 365 619	-2 076 230
Övriga externa kostnader	Not 5	-258 381	-153 385
Personalkostnader	Not 6	-221 525	-196 793
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-186 615	-186 613
Summa rörelsekostnader		-3 032 139	-2 613 022

RÖRELSERESULTAT

997 432 **1 353 026**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	522	175
Räntekostnader och liknande resultatposter	-100 712	-107 645
Summa finansiella poster	-100 189	-107 470

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

897 243 **1 245 556**

ÅRETS RESULTAT

897 243 **1 245 556**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	1 855 352	2 041 967
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 855 352	2 041 967
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 858 852	2 045 467
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	5 397 824	4 467 549
Summa kortfristiga fordringar		5 397 824	4 467 549
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		284 721	286 271
Summa kassa och bank		284 721	286 271
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 682 545	4 753 820
SUMMA TILLGÅNGAR		7 541 397	6 799 287

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		166 000	166 000
Reservfond		153 965	153 965
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 074 107	2 531 079
Summa bundet eget kapital		3 394 072	2 851 044
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 092 885	-5 795 413
Årets resultat		897 243	1 245 556
Summa ansamlad förlust		-4 195 642	-4 549 857
SUMMA EGET KAPITAL		-801 570	-1 698 813
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 765 000	5 665 000
Summa långfristiga skulder		2 765 000	5 665 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 125 000	2 355 000
Leverantörsskulder		31 772	63 131
Skatteskulder		9 346	8 698
Övriga skulder		10 251	10 756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	401 598	395 515
Summa kortfristiga skulder		5 577 967	2 833 100
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 541 397	6 799 287

Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	57 år	57 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
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

	2021	2020
Årsavgifter	3 877 752	3 831 959
Hyror lokaler	1 200	1 200
Hyror parkering	39 747	40 150
Hyror garage	75 300	75 600
Hyror förråd	6 190	6 100
Öresutjämning	-61	-47
	4 000 127	3 954 962

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	19 138	0
Återbäring försäkringsbolag	10 847	11 086
Övriga intäkter	-541	0
	29 444	11 086

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	23 380	3 500
	Snöröjning/sandning	23 218	5 563
	Städning entreprenad	680	3 900
	Städning enligt beställning	900	0
	Gemensamma utrymmen	7 372	0
	Gård	1 615	12 907
	Serviceavtal	18 975	2 720
	Förbrukningsmateriel	5 852	2 115
	Fordon	13 204	13 115
		95 196	43 820
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 125	0
	Gemensamma utrymmen	11 875	0
	Tvättstuga	16 802	13 255
	Entré/trapphus	2 375	0
	Lås	1 494	1 428
	Installationer	-7 581	0
	VVS	297 096	33 688
	Elinstallationer	18 836	21 986
	Bredband	0	41 250
	Tak	65 388	11 560
	Fasad	0	75 344
	Fönster	3 820	0
	Balkonger/altaner	48 125	0
	Mark/gård/utemiljö	0	72 315
	Garage/parkering	625	0
	Vattenskada	47 842	274 175
		514 822	545 002
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	40 206
	Tak	165 025	0
		165 025	40 206
	Taxebundna kostnader		
	El	114 540	100 192
	Värme	722 871	663 674
	Vatten	302 236	265 377
	Sophämtning/renhållning	109 354	110 093
	Grovsopor	40 925	11 728
		1 289 926	1 151 064
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	109 791	109 702
	Kabel-TV	88 724	86 252
		198 515	195 954
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	102 135	100 185
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 365 619	2 076 230

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	3 752	2 756
	Tele- och datakommunikation	2 976	429
	Juridiska åtgärder	39 688	14 309
	Övriga förluster	5 677	0
	Revisionsarvode extern revisor	6 438	9 375
	Föreningskostnader	7 424	1 738
	Styrelseomkostnader	0	1 284
	Fritids- och trivselkostnader	12 606	2 357
	Förvaltningsarvode	77 617	88 304
	Administration	20 545	8 247
	Konsultarvode	75 117	18 117
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 540	6 470
		258 381	153 385

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	118 833	103 000
	Löner	60 000	63 600
	Sociala kostnader	42 692	30 193
		221 525	196 793

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	56 342	56 342
	Förbättringar	130 273	130 271
		186 615	186 613

Not 8		2021-12-31	2020-12-31
BYGGNADER			
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		-12 148 814	-11 962 201
Årets avskrivningar enligt plan		-186 615	-186 615
Utgående avskrivning enligt plan		-12 335 429	-12 148 814
Planenligt restvärde vid årets slut		1 855 352	2 041 967
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		19 560	19 560
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad		38 318 000	38 318 000
Taxeringsvärde mark		20 212 000	20 212 000
		58 530 000	58 530 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
Bostäder		57 800 000	57 800 000
Lokaler		730 000	730 000
		58 530 000	58 530 000
Not 9		2021-12-31	2020-12-31
MASKINER			
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		2021-12-31	2020-12-31
INVENTARIER			
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	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	13 940	13 684
	Klientmedel hos SBC	4 333 380	4 448 188
	Fordringar	0	5 677
	Räntekonto hos SBC	1 050 503	0
		5 397 824	4 467 549

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 531 079	1 568 211
	Reservering enligt stadgar	583 234	1 200 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-40 206	-237 132
	Vid årets slut	3 074 107	2 531 079

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,190 %	425 000	525 000	2022-02-10
	Handelsbanken	1,190 %	1 800 000	1 800 000	2022-03-01
	Handelsbanken	1,020 %	2 865 000	2 895 000	2023-06-30
	Handelsbanken	1,370 %	1 800 000	1 800 000	2022-12-01
	Handelsbanken	1,680 %	1 000 000	1 000 000	2022-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		7 890 000	8 020 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 125 000	-2 355 000	
			2 765 000	5 665 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 240 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 962 000	8 962 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	55 333	55 333
Sociala avgifter	17 385	17 385
Ränta	5 228	3 737
Avgifter och hyror	323 652	319 060
	401 598	395 515

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga särskilda händelser

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Härryda den / 2022

Erik Andersson
Ordförande

Marianne Klasson
Vice ordförande

Agata Fredén
Sekreterare

Linn Hansen
Kassör

Niklas Gränström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Mathias Ljung
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Solbo
Org.nr. 752000-1244

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Solbo för år 2021.

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 2021 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 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2020 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2020 har därmed inte utförts.

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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Solbo för år 2021.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

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 föreningen 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 mitt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som ansvarar för förvaltningen.

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.

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.

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 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.

Anmärkningar

Bostadsrättsföreningen har för räkenskapsåret 2020 som avslutades med årsstämma som hölls 2021-05-26 varit skyldigt att ha en kvalificerad revisor i enlighet med 24§ bostadsrättsföreningens stadgar. Auktoriserad revisor utsågs först vid årsstämman från och med 2021-05-26. Detta medförde att stadgeenlig revisionsberättelse för räkenskapsår 2020 inte framlades på årsstämman år 2021. Styrelsen har inte vidtagit tillräckliga åtgärder för att tillse att en revisor utsågs, vilket föranleder anmärkning.

Göteborg den

Mathias Ljung

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
Årsavgifter	3 917 000	3 877 752	3 836 000
Hyror lokaler	1 000	1 200	1 000
Hyror parkering	39 000	39 747	40 000
Hyror garage	75 000	75 300	75 000
Hyror förråd	6 000	6 190	5 000
Öresutjämning	0	-61	0
Fakturerade kostnader	0	19 138	0
Återbäring försäkringsbolag	0	10 847	0
Övriga intäkter	0	-541	0
	4 038 000	4 029 571	3 957 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetskötsel gård beställning	-60 000	-23 380	-7 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-23 218	-30 000
Städning entreprenad	0	-680	0
Städning enligt beställning	-5 000	-900	-10 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-50 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	-7 372	-4 000
Gård	-13 000	-1 615	-10 000
Serviceavtal	-15 000	-18 975	-3 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-5 852	-3 000
Fordon	-5 000	-13 204	-15 000
	-185 000	-95 196	-82 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-500 000	-8 125	-400 000
Gemensamma utrymmen	0	-11 875	0
Tvättstuga	0	-16 802	0
Entré/trapphus	0	-2 375	0
Lås	0	-1 494	0
Installationer	0	7 581	0
VVS	0	-297 096	0
Elinstallationer	0	-18 836	0
Tak	0	-65 388	0
Fönster	0	-3 820	0
Balkonger/altaner	0	-48 125	0
Garage/parkering	0	-625	0
Vattenskada	0	-47 842	0
	-500 000	-514 822	-400 000

Periodiskt underhåll

Gemensamma utrymmen	-75 000	0	0
Entré/trapphus	-500 000	0	0
Stambyte	-600 000	0	0
Ventilation	-40 000	0	0
Tak	0	-165 025	0
Mark/gård/utemiljö	-150 000	0	0
	-1 365 000	-165 025	0

Taxebundna kostnader

El	-105 000	-114 540	-112 000
Värme	-691 000	-722 871	-717 000
Vatten	-266 000	-302 236	-249 000
Sophämtning/renhållning	-115 000	-109 354	-123 000
Grovsopor	-13 000	-40 925	-11 000
	-1 190 000	-1 289 926	-1 212 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-120 000	-109 791	-111 000
Kabel-TV	-90 000	-88 724	0
Bredband	0	0	-87 000
	-210 000	-198 515	-198 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-97 000	-102 135	-97 000
	-97 000	-102 135	-97 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-3 752	-3 000
Tele- och datakommunikation	-4 000	-2 976	-1 000
Juridiska åtgärder	-15 000	-39 688	0
Övriga förluster	0	-5 677	0
Revisionsarvode extern revisor	-10 000	-6 438	-9 000
Föreningskostnader	-7 000	-7 424	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-12 606	-2 000
Förvaltningsarvode	-93 000	-77 617	-92 000
Administration	-7 000	-20 545	-6 000
Konsultarvode	-50 000	-75 117	-16 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 540	-7 000
	-201 000	-258 381	-143 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-60 000	-60 000	-60 000
Lön - lokalförbrukning	-8 000	0	-8 000
Styrelsearvode	-125 000	-112 000	-125 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	-1 000	-1 000
Övriga arvoden	0	-5 833	0
Arbetsgivaravgifter	-44 000	-42 692	-44 000
	-238 000	-221 525	-238 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-57 000	-56 342	-57 000
Förbättringar	-141 000	-130 273	-131 000
	-198 000	-186 615	-188 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 184 000	-3 032 139	-2 558 000
RÖRELSERESULTAT	-146 000	997 432	1 399 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	503	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	19	0
Låneräntor	-103 000	-100 412	-103 000
Övriga räntekostnader	0	-300	0
	-103 000	-100 189	-103 000
RESULTAT	-249 000	897 243	1 296 000

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se