

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Brf Solbo P 2  
Org nr: 764500-1368





---

# Innehållsförteckning

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse..... | 1 |
| Resultaträkning.....        | 6 |
| Balansräkning.....          | 7 |
| Noter.....                  | 9 |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Solbo P 2 får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28

Föreningen har sitt säte i Borås kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. lägre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 283% till 223%.

I resultatet ingår avskrivningar med 106 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 147 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rudan 18 i Borås Stad. Byggnaderna innehåller 33 st bostadsrättslägenheter. Fastighetens adress är Kyrkogårdsgatan 5,7 och Åkerigatan 8 i Borås.

Föreningens bostadsrätter består totalt av 1 819 kvm bostäder. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen arrenderar marken för p-platserna.

Fastighetens taxeringsvärde är 22 357 000 kr (fg år 15 692 000 kr)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Älvsborg  
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

| Standard       | Antal     | Yta m <sup>2</sup>         |
|----------------|-----------|----------------------------|
| 1 rum och kök  | 12        | 402 m <sup>2</sup>         |
| 2 rum och kök  | 4         | 223,5 m <sup>2</sup>       |
| 3 rum och kök  | 15        | 1006,5 m <sup>2</sup>      |
| 4 rum och kök  | 2         | 187 m <sup>2</sup>         |
| <b>Totalt:</b> | <b>33</b> | <b>1 819 m<sup>2</sup></b> |

### Dessutom tillkommer

| Användning      | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal p-platser | 18    |

### Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör | Avtal                 |
|------------|-----------------------|
| Riksbyggen | Ekonomisk förvaltning |
| Riksbyggen | Teknisk förvaltning   |

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Riksbyggen          | Fastighetskötsel |
| Com Hem AB          | Kabel TV         |
| El                  | Öresundskraft AB |
| Bredbandsanslutning | Telenor          |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 141 tkr (103 tkr) och planerat underhåll för 0 tkr (280 tkr). Föreningen har även färdigställt takomläggningen som påbörjades 2018. Kostanden har aktiverats på avskrivningsplan.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4 610 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 154 tkr. Den största posten närmaste 10 åren avser lagning av betongplatta.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 85 tkr, med hänsyn tagen till redan avsatta medel.

| Tidigare utfört underhåll<br>Beskrivning | År        | Kommentar |
|--|-----------|-----------|
| Byte av balkongdörrar                    | 1993      |           |
| Byte av ytterdörrar                      | 1998      |           |
| Infordring av stammar                    | 2005      |           |
| Installation bredband                    | 2005      |           |
| Byte av lägenhetsdörrar                  | 2006      |           |
| Installation av nytt låssystem           | 2006      |           |
| OVK-besiktning och energideklaration     | 2008      |           |
| Inklädning av skorstenar                 | 2009      |           |
| Asfaltering                              | 2009      |           |
| Inköp av ny tvättmaskin                  | 2012      |           |
| Byte av värme- och VVC-kulvert           | 2014      |           |
| Byte av takfot                           | 2014      |           |
| Byte av el                               | 2015-2016 |           |
| Underhåll av värmesystem                 | 2016      |           |
| Underhåll tvättstuga                     | 2016      |           |
| Stenläggning                             | 2017      |           |
| Relining avloppsstammar i källarplanet   | 2018      |           |
| Inköp av ny torktumlare                  | 2018      |           |

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b>         | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|------------------------------------|----------------|---------------------------------------|
| Ida Otterdahl                      | Ordförande     | 2021                                  |
| Britt Andersson, avgått under året | Ledamot        |                                       |
| Eva Anving                         | Ledamot        | 2020                                  |
| Mikael Erixon                      | Ledamot        | 2021                                  |
| Viktor Evermyr                     | Ledamot        | 2021                                  |
| Maria Roth                         | Ledamot        | 2020                                  |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------|---------------------------------------|
| A-C Holmgren               | Suppleant      | 2020                                  |

#### Revisorer

| <b>Revisor</b>                              | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|---|----------------------|---------------------------------------|
| Anders Winther                              | Godkänd revisor      | Revisionsgruppen i Borås              |
| <b>Revisorssuppleant</b><br>Rickard Johelid | Auktoriserad revisor | Revisionsgruppen i Borås              |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen för Brf Solbo P2 har antagit att föreningen skall tillämpa regelverket gällande K3. Tidpunkten för övergången är 1 januari 2019. Föreningen har därmed implementerat det nya huvudregelverket K3 för räkenskapsåret 2019 och tillämpar komponentmetoden vid redovisning av fastigheter som är anläggningstillgångar.

Under räkenskapsåret har föreningen färdigställt takrevideringen, detta har lagts upp på avskrivningsplan i linje med det nya redovisningsprinciper enligt ovan.

Föreningen har under 2019 avslutat och sålt av de värdepapper föreningen har haft under en tid. Pengarna användes till takomläggningen.

Föreningen har under året utfört en energideklaration av fastigheten.

I övrigt har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 38 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2019 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift och höjning hyra av p-platser med 50kr/månad fr.o.m. 1/7 2020.

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 519 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

## Flerårsöversikt

| <b>Resultat och ställning (tkr)</b>            | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelsens intäkter                             | 1 147       | 1 122       | 1 109       | 1 086       | 1 055       |
| Resultat efter finansiella poster              | 43          | -129        | 114         | -344        | 183         |
| Soliditet %                                    | 37          | 36          | 86          | 77          | 84          |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup> | 524         | 514         | 514         | 504         | 504         |

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

*le*

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet               |            |                     | Fritt                  |                   |
|-----------------------------------|----------------------|------------|---------------------|------------------------|-------------------|
|                                   | Medlems-<br>insatser | Reservfond | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets början           | 44 900               | 195 600    | 1 696 811           | -516 949               | -128 919          |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                      |            |                     | -128 919               | 128 919           |
| Reservering underhållsfond        |                      |            | 97 106              | -97 106                |                   |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                      |            | -280 112            | 280 112                |                   |
| Årets resultat                    |                      |            |                     |                        | 41 066            |
| Vid årets slut                    | 44 900               | 195 600    | 1 513 805           | -462 862               | 41 066            |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -462 862        |
| Årets resultat      | 41 066          |
| <b>Summa</b>        | <b>-421 796</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

|  |                  |
|--|------------------|
| Reservering till underhållsfonden      | -84 574          |
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b> | <b>- 506 370</b> |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

| Belopp i kr   |        | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>   |        |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2  | 1 128 320                | 1 121 088                |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3  | 18 954                   | 603                      |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |        | <b>1 147 274</b>         | <b>1 121 691</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |        |                          |                          |
| Driftkostnader  | Not 4  | -848 242                 | -1 069 464               |
| Övriga externa kostnader  | Not 5  | -96 575                  | -66 676                  |
| Personalkostnader   | Not 6  | -35 624                  | -35 992                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -105 582                 | -70 581                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |        | <b>-1 086 023</b>        | <b>-1 242 713</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |        | <b>61 251</b>            | <b>-121 022</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 1 966                    | 0                        |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 9 720                    | 0                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -29 801                  | -7 897                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |        | <b>-18 115</b>           | <b>-7 897</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>43 136</b>            | <b>-128 919</b>          |
| <b>Skatter</b>  |        |                          |                          |
| Skatt på årets resultat   | Not 11 | -2 070                   | 0                        |
| <b>Årets resultat</b>   |        | <b>41 066</b>            | <b>-128 919</b>          |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|---|--------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                            | Not 12 | 2 942 805        | 1 133 424        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | Not 13 | 46 667           | 52 501           |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott   | Not 14 | 0                | 1 514 585        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>2 989 472</b> | <b>2 700 510</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>2 989 472</b> | <b>2 700 510</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                  |                  |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           | Not 15 | 7 457            | 2 569            |
| Övriga fordringar                             | Not 16 | 34 311           | 41 432           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 17 | 66 984           | 43 223           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>108 752</b>   | <b>87 224</b>    |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>               |        |                  |                  |
| Övriga kortfristiga placeringar               | Not 18 | 0                | 102 205          |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>         |        | <b>0</b>         | <b>102 205</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                  |                  |
| Kassa och bank                                | Not 19 | 513 769          | 724 372          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>513 769</b>   | <b>724 372</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>622 521</b>   | <b>913 801</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>3 611 993</b> | <b>3 614 311</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|--|--------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              |        | 44 900           | 44 900           |
| Reservfond                                   |        | 195 600          | 195 600          |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 513 805        | 1 696 811        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>1 754 305</b> | <b>1 937 311</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |        | -462 862         | -516 949         |
| Årets resultat                               |        | 41 066           | -128 919         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-421 796</b>  | <b>-645 868</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>1 332 509</b> | <b>1 291 443</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                  |                  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 20 | 2 000 000        | 2 000 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>2 000 000</b> | <b>2 000 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Leverantörsskulder                           | Not 21 | 6 525            | 43 610           |
| Övriga skulder                               | Not 22 | 180              | 0                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 23 | 272 780          | 279 258          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>279 485</b>   | <b>322 868</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>3 611 993</b> | <b>3 614 311</b> |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Föreningen tillämpar från och med årets årsredovisning en så kallad komponentavskrivning (K3 regelverk), vilket innebär att ett underhåll som är ett utbyte av en så kallad komponent, aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar, tas bort ur balansräkningen. Detta innebär att utgifter som kan klassas som komponenter och som kan aktiveras, tas bort ur underhållsplanen och medför en lägre underhållskostnad i underhållsplanen och det medför att avsättning till underhållsfonden blir lägre jämfört med tidigare år.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar    | Avskrivningsprincip | Antal år |
|--------------------------|---------------------|----------|
| Tak                      | Linjär              | 50       |
| Rörinfordring            | Linjär              | 20       |
| Utbyte av elinstallation | Linjär              | 30       |
| Maskiner                 | Linjär              | 10       |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 943 902                  | 934 548                  |
| Hyror, lokaler                        | 165 440                  | 167 940                  |
| Hyror, p-platser                      | 26 995                   | 21 600                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler   | -8 000                   | -3 000                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -17                      | 0                        |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>1 128 320</b>         | <b>1 121 088</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                 | 9 951                    | 0                        |
| Fakturerade kostnader               | 180                      | 0                        |
| Övriga rörelseintäkter              | 8 823                    | 603                      |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>18 954</b>            | <b>603</b>               |

## Not 4 Driftkostnader

|                                      | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | 0                        | -280 112                 |
| Reparationer                         | -140 529                 | -103 215                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -57 011                  | -51 960                  |
| Arrendeavgifter                      | -11 478                  | -11 294                  |
| Försäkringspremier                   | -26 375                  | -23 121                  |
| Kabel- och digital-TV                | -44 559                  | -43 494                  |
| Förbrukningsinventarier              | -1 192                   | 0                        |
| Vatten                               | -63 102                  | -65 650                  |
| Fastighetsel                         | -30 189                  | -30 257                  |
| Uppvärmning                          | -292 381                 | -276 746                 |
| Sophantering och återvinning         | -53 374                  | -56 237                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -128 052                 | -127 378                 |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-848 242</b>          | <b>-1 069 464</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|  | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -47 383                  | -47 471                  |
| Annonsering och reklam                     | -750                     | 0                        |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -13 750                  | -10 500                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -2 913                   | -1 553                   |
| Kreditupplysningar                         | -450                     | -450                     |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -10 183                  | 0                        |
| Telefon och porto                          | 0                        | -600                     |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | -2 469                   | 0                        |
| Konsultarvoden                             | -16 325                  | -4 000                   |
| Bankkostnader                              | -2 352                   | -2 102                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-96 575</b>           | <b>-66 676</b>           |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda    | 0                        | -10 000                  |
| Styrelsearvoden                | -11 000                  | -8 500                   |
| Sammanträdesarvoden            | -15 500                  | -11 334                  |
| Utbildning                     | -798                     | 0                        |
| Sociala kostnader              | -8 326                   | -6 158                   |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-35 624</b>           | <b>-35 992</b>           |

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar**

|  | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader  | -99 748                  | -64 747                  |
| Avskrivning Maskiner och inventarier   | -5 834                   | -5 834                   |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-105 582</b>          | <b>-70 581</b>           |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|   | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Återbäring Länsförsäkringar   | 1 966                    | 0                        |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>1 966</b>             | <b>0</b>                 |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|   | 2019-01-01   | 2018-01-01 |
|---|--------------|------------|
|   | 2019-12-31   | 2018-12-31 |
| Intäkter från försäljning av värdepapper                      | 9 720        | 0          |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>9 720</b> | <b>0</b>   |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|   | 2019-01-01     | 2018-01-01    |
|---|----------------|---------------|
|   | 2019-12-31     | 2018-12-31    |
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -29 801        | -7 367        |
| Övriga räntekostnader                                   | 0              | -155          |
| Övriga finansiella kostnader                            | 0              | -375          |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-29 801</b> | <b>-7 897</b> |

**Not 11 Skatt på årets resultat**

|                                      | 2019-01-01    | 2018-01-01 |
|--------------------------------------|---------------|------------|
|                                      | 2019-12-31    | 2018-12-31 |
| Skatt på försäljning av värdepapper  | -2 070        | 0          |
| <b>Summa skatt på årets resultat</b> | <b>-2 070</b> | <b>0</b>   |

**Not 12 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|  | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader  | 3 208 650         | 3 208 650         |
| Mark   | 300 000           | 300 000           |
|  | <b>3 508 650</b>  | <b>3 508 650</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                   |                   |
| Byggnader  | 1 909 129         |                   |
|  | <b>1 909 129</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Avyttringar och utrangeringar</b>                   |                   |                   |
| Avyttring och utrangeringar byggnader                  | -149 450          |                   |
|  | <b>-149 450</b>   | <b>0</b>          |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>5 268 329</b>  | <b>3 508 650</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader  | -2 375 226        | -2 310 479        |
|  | <b>-2 375 226</b> | <b>-2 310 479</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader                            | -99 747           | -64 747           |
|  | <b>-99 747</b>    | <b>-64 747</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-2 474 973</b> | <b>-2 375 226</b> |
| <b>Ackumulerade upp- och nedskrivningar</b>            |                   |                   |
| Avskrivningar hänförliga till utrangerade byggnader    | 149 540           |                   |
|  | <b>149 540</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>2 942 805</b>  | <b>1 133 424</b>  |
| <b>Varav</b>   |                   |                   |
| Byggnader  | 2 642 805         | 833 424           |
| Mark   | 300 000           | 300 000           |



**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|  | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Maskiner och inventarier                               | 100 617        | 42 282         |
|  | <b>100 617</b> | <b>42 282</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                |                |
| Maskiner och inventarier                               |                | 58 335         |
|  | <b>0</b>       | <b>58 335</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>100 617</b> | <b>100 617</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                |                |
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Maskiner och inventarier                               | -48 116        | -42 282        |
|  | <b>-48 116</b> | <b>-42 282</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                |                |
| Maskiner och inventarier                               | -5 834         | -5 834         |
|  | <b>-5 834</b>  | <b>-5 834</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                |                |
| Maskiner och inventarier                               | -53 950        | -48 116        |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-53 950</b> | <b>-48 116</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>46 667</b>  | <b>52 501</b>  |
| <b>Varav</b>   |                |                |
| Maskiner och inventarier                               | 46 667         | 52 501         |

**Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

|   | 2019-12-31 | 2018-12-31       |
|---|------------|------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       | 1 514 585  | 0                |
| Tak   | 394 544    | 1 514 585        |
| Omklassificering till byggnad                 | -1 909 129 |                  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>0</b>   | <b>1 514 585</b> |

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|  | 2019-12-31   | 2018-12-31   |
|--|--------------|--------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 7 457        | 2 569        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>7 457</b> | <b>2 569</b> |

**Not 16 Övriga fordringar**

|                                | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattefordringar               | 34 067        | 41 188        |
| Skattekonto                    | 244           | 244           |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>34 311</b> | <b>41 432</b> |

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 28 237        | 26 375        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 11 266        | 11 109        |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 21 677        | 0             |
| Förutbetald tomträttsavgäld                               | 5 805         | 5 739         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>66 984</b> | <b>43 223</b> |

**Not 18 Övriga kortfristiga placeringar**

|  | 2019-12-31 | 2018-12-31     |
|--|------------|----------------|
| Kortfristiga placeringar                     | 0          | 102 205        |
| <b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b> | <b>0</b>   | <b>102 205</b> |

**Not 19 Kassa och bank**

|                             | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Bankmedel                   | 513 769        | 724 372        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>513 769</b> | <b>724 372</b> |

**Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut**

|   | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Inteckningslån                          | 2 000 000        | 2 000 000        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b> | <b>2 000 000</b> | <b>2 000 000</b> |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|----------------------|--------------------|---------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,49%      | 2023-09-30          | 2 000 000,00        | 0,00                 | 0,00               | 2 000 000,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>2 000 000,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>        | <b>2 000 000,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

**Not 21 Leverantörsskulder**

|                                 | 2019-12-31   | 2018-12-31    |
|---------------------------------|--------------|---------------|
| Leverantörsskulder              | 6 525        | 43 610        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>6 525</b> | <b>43 610</b> |

**Not 22 Övriga skulder**

|                              | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Avräkning hyror och avgifter | 180        | 0          |
| <b>Summa övriga skulder</b>  | <b>180</b> | <b>0</b>   |

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 4 967          | 7 367          |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 21 929         | 0              |
| Upplupna elkostnader                                      | 4 981          | 6 149          |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 10 111         | 5 745          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 62 961         | 33 878         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 8 920          | 4 433          |
| Upplupna kostnader för administration                     | 5 031          | 127 264        |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 11 025         | 10 500         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 37 307         | 0              |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0              | 32 855         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 2 053          | 0              |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 103 494        | 51 067         |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>272 780</b> | <b>279 258</b> |

**Not 24 Ställda säkerheter**

|                        | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 2 069 100  | 2 069 100  |

**Not 25 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser


**Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

Borås 2020-04-30

Ort och datum



---

Ida Otterdahl



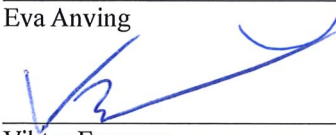
---

Eva Anving



---

Mikael Erixon



---

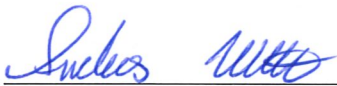
Viktor Evermyr



---

Maria Roth

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-06



---

Anders Winther  
Revisionsgruppen Borås

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solbo nr P2

Org.nr 764500-1368

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solbo nr P2 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 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 för föreningen.

### *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.

### *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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *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

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solbo nr P2 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

**Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borås den 6 maj 2020



Anders Winther  
Godkänd revisor