
Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

Brf Solbo P3
Org nr: 764500-1103



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Solbo P3 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Föreningen har sitt säte i Borås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst till följd av balkongombyggnationen.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 837% till 173%.

I resultatet ingår avskrivningar med 647 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 027 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ostronskivlingen 2. Föreningen har under året köpt marken och äger nu den och behöver därför inte betala någon mer tomträttsavgäld. Byggnaderna innehåller 62 st bostadslägenheter. Fastighetens adress är Lindormsgatan 45-57 i Borås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget kollektivt av föreningen.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
8	28	12	14	62

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
37	17

Bostäder bostadsrätt	4 071 m ²
Total bostadsarea	4 071 m ²

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetskötsel
Com hem AB	Kabel TV& bredband
Borås Elnät AB	El

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 3 786 och planerat underhåll för 209. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar ett underhållsbehov om 1,8 miljoner för de närmsta 10 åren. De större planerade åtgärderna under perioden avser målning av trapphus och puts/ytlagning av fasad. Det planeras även att byta el i hela fastigheten. Under de kommande 30 åren beräknas föreningens underhållsbehov enligt underhållsplanen uppgå till 7,5 miljoner,

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År	Kommentar
Balkongombyggnation	2018	
Köp av mark	2018	
Byte av Branddörrar	2016	
Fönsterbyte i vindslägenheter	2014	
Elektroniskt bokningssystem för tvättstugor och bastu	2013	
Ombyggnad tvättstugor, bastu och samlingslokal	2013	
Nya garage och entrépartier	2011	
Takomläggning	2004	
Byte av lägenhetsdörrar	2004	
Dränering	1994	
Fönsterbyte	1994	
Ombyggnad badrum, stamreovering	1994	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Renovering tvättstuga	171 000 kr
El-Installationer, ny ytterbelysning	37 500 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Magnus Viktorsson	Ordförande	2019
Mikael Blank	Ledamot	2020
Mats Niesing	Ledamot	2019
Pia Olofsson	Ledamot	2020
Camilla Tegelman	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Inger Larsson	Suppleant	2020
Fazlollah Sokhandani	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	
Anders Winther	Godkänd revisor (Revisionsgruppen Borås)	

Revisorssuppleanter		
Rikard Johelid	Auktoriserad revisor (Revisionsgruppen Borås)	

Valberedning		
Marzieh Navab Akbar Peter Holmén		

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen utfört ombyggnation av balkonger. Den totala kostnaden för projektet blev 14 171 tkr vilket kommer att finansieras genom ett tillägg på årsavgifterna fr.o.m 2018-10-01. Ombyggnationen har till 75 % aktiverats som en investering med en nyttjandeperiod om 40 år. Resterande 25 % har kostnadsförts vilket motsvarar en uppskattad kostnad för att enbart renovering ursprungliga balkonger.

Föreningen har under räkenskapsåret förvärvat tomten Ostronskivlingen 2 till en kostnad av 8 238 tkr. Detta kommer innebära att föreningen framöver inte behöver betala tomträttsavgäld till Borås Kommun.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 86 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 83 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 696 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Rörelsens intäkter	3 401 400	3 130 364	3 073 515	3 053 588	3 016 159
Resultat efter finansiella poster	-3 674 328	521 416	331 218	385 185	202 108
Soliditet %	3	6	11	5	0
Likviditet %	173	837	209	255	218
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	696	696	696	696	696
Driftkostnader, kr/m ²	1 381	447	471	355	354
Ränta, kr/m ²	92	34	47	51	55
Lån, kr/m ²	6 526	4 660	1 240	1 368	1 465

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. 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 (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	99 500	936 000	1 029 924	-1 403 557	495 466
Disposition enl. årsstämmobeslut				495 466	-495 466
Reservering underhållsfond			63 300	-63 300	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets tillkommande uppskrivningar		3 500 000			
Överföring från uppskrivningsfonden		-94 000		94 000	
Årets resultat					-3 674 328
Vid årets slut	99 500	4 342 000	1 093 224	-877 391	-3 674 328

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-877 391
Årets resultat	-3 674 328
Summa	-4 551 718

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	-63 300
Ianspråktagande av underhållsfonden	208 500
Att balansera i ny räkning	- 4 406 518

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01	2017-07-01
		2019-06-30	2018-06-30
Rörelseinntäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 038 596	3 038 645
Övriga rörelseinntäkter	Not 3	362 804	91 719
Summa rörelseinntäkter		3 401 400	3 130 364
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 621 511	-1 819 304
Övriga externa kostnader	Not 5	-130 128	-103 907
Personalkostnader	Not 6	-138 545	-132 944
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-647 067	-444 215
Summa rörelsekostnader		-6 537 251	-2 500 371
Rörelseresultat		-3 135 851	629 994
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 563	0
Övriga ränteinntäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 724	3 010
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-545 763	-137 538
Summa finansiella poster		-538 477	-134 528
Resultat efter finansiella poster		-3 674 328	495 466
Årets resultat		-3 674 328	495 466

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	25 229 024	3 509 616
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	358 493	249 113
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	-249 113	-249 113
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	0	6 245 166
Summa materiella anläggningstillgångar		25 338 404	9 754 782
Summa anläggningstillgångar		25 338 404	9 754 782
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	0	200
Övriga fordringar	Not 16	36 371	38 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	64 301	24 741
Summa kortfristiga fordringar		100 672	63 092
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 18	7 915	7 915
Summa kortfristiga placeringar		7 915	7 915
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	3 244 367	10 893 671
Summa kassa och bank		3 244 367	10 893 671
Summa omsättningstillgångar		3 352 954	10 964 677
Summa tillgångar		28 691 358	20 719 459

Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	99 500	99 500	
Uppskrivningsfond	4 342 000	936 000	
Fond för yttre underhåll	1 093 224	1 029 924	
Summa bundet eget kapital	5 534 724	2 065 424	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-877 391	-1 403 557	
Årets resultat	-3 674 328	495 466	
Summa fritt eget kapital	-4 551 718	-908 091	
Summa eget kapital	983 006	1 157 333	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	25 765 411	18 252 850
Summa långfristiga skulder		25 765 411	18 252 850
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	803 668	719 448
Leverantörsskulder	Not 21	266 358	2 446
Övriga skulder	Not 22	309 353	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	563 562	587 382
Summa kortfristiga skulder		1 942 941	1 309 276
Summa eget kapital och skulder		28 691 358	20 719 459

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Uppskrivning byggnad	Linjär	50
Tillkommande utgifter	Linjär	20-40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 832 324	2 832 539
Hyror, bostäder	11 544	23 347
Hyror, lokaler	49 354	47 848
Hyror, garage	132 458	135 200
Hyror, p-platser	23 460	23 058
Hyror, övriga	1 000	0
Summa nettoomsättning	3 038 596	3 038 645

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Kabel-tv-avgifter	70 680	70 680
Balkonger	281 637	0
Övriga ersättningar	8 733	0
Fakturerade kostnader	1 320	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	-1
Övriga rörelseintäkter	430	21 040
Summa övriga rörelseintäkter	362 804	91 719

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-208 500	0
Reparationer	-3 786 101	-134 818
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-91 694	-89 914
Tomträttsavgäld	-37 408	-74 816
Försäkringspremier	-54 320	-44 648
Kabel- och digital-TV	-152 415	-164 544
Obligatoriska besiktningar	-5 196	0
Bevakningskostnader	0	-7 156
Övriga utgifter, köpta tjänster	-10 588	-10 588
Förbrukningsinventarier	-347	-4 032
Vatten	-187 103	-195 696
Fastighetsel	-104 077	-88 930
Uppvärmning	-620 594	-651 879
Sophantering och återvinning	-95 719	-95 028
Förvaltningsarvode drift	-267 450	-257 255
Summa driftkostnader	-5 621 511	-1 819 304

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-77 047	-82 029
Telefon och IT-kostnader	-13 808	0
Företagsförsäkringar, Insecta	-1 874	0
Arvode, yrkesrevisorer	-12 500	-11 800
Övriga förvaltningskostnader	-12 995	-5 689
Kreditupplysningar	-1 350	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 612	0
Telefon och porto	0	-1 358
Bankkostnader	-2 942	-3 031
Summa övriga externa kostnader	-130 128	-103 907

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-1 650
Styrelsearvoden	-57 437	-56 310
Sammanträdesarvoden	-39 900	-43 200
Utbildningar	-10 625	0
Sociala kostnader	-30 583	-31 784
Summa personalkostnader	-138 545	-132 944

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

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning byggnader	-46 200	-46 200
Avskrivningar tillkommande utgifter	-506 867	-374 015
Avskrivning uppskrivningsfond	-94 000	-24 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-647 067	-444 215

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Återbäring Länsförsäkringar	3 563	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 563	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	3 597	3 010
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	127	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 724	3 010

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-375 725	-137 538
Övriga räntekostnader	-223	0
Övriga finansiella kostnader, pantbrev	-169 815	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-545 763	-137 538

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 310 000	2 310 000
Tillkommande utgifter	10 600 284	10 600 284
Uppskrivningsfond	1 200 000	1 200 000
	14 110 284	14 110 284
Årets anskaffningar		
Mark	8 238 200	
Tillkommande utgifter	10 628 276	
Uppskrivningsfond	3 500 000	
	22 366 475	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	36 476 759	14 110 284
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 932 870	-1 886 670
Tillkommande utgifter	-8 403 798	-8 029 783
Uppskrivningsfond	-264 000	-240 000
	- 10 600 668	- 10 156 453
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-46 200	-46 200
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-506 867	-374 015
Årets avskrivning uppskrivningsfond	-94 000	-24 000
	- 647 067	- 444 215
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 11 247 735	- 10 600 668
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Årets uppskrivning	3 500 000	
	3 500 000	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	25 229 024	3 509 616
Varav		
Byggnader	330 930	377 130
Tillkommande utgifter	12 317 894	2 196 486
Uppskrivningsfond	4 412 000	936 000

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Maskiner	249 113	249 113
	249 113	249 113
Årets anskaffningar		
Tvättutrustning	109 380	
	109 380	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	358 493	249 113
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-249 113	-249 113
	- 249 113	- 249 113
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-249 113	-249 113
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 249 113	- 249 113
Summa Maskiner och andra tekniska anläggningar	109 380	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärde	6 245 166	0
Balkongombyggnation	0	6 245 166
Omklassificering till byggnad	-6 245 166	0
Summa pågående ny- och ombyggnation	0	6 245 166

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	200
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	200

Not 15 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar	25 082	26 862
Skattekonto	11 289	11 289
Summa övriga fordringar	36 371	38 151

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	22 480	21 537
Förutbetalda driftkostnader	1 338	1 311
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 954	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	698	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 830	1 893
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 301	24 741

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

	2019-06-30	2018-06-30
Kortfristiga placeringar	7 915	7 915
Summa övriga kortfristiga placeringar	7 915	7 915

Not 18 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	1 739 590	9 892 553
Sparkonto SBAB	1 504 777	1 001 118
Summa kassa och bank	3 244 367	10 893 671

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	26 569 079	18 972 298
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-803 668	-719 448
Långfristig skuld vid årets slut	25 765 411	18 252 850

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,64%	2021-06-01	601 476,00	0,00	66 832,00	534 644,00
STADSHYPOTEK	1,96%	2022-07-30	1 897 296,00	0,00	252 972,00	1 644 324,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2023-06-01	14 500 000,00	0,00	145 000,00	14 355 000,00
STADSHYPOTEK	1,51%	2023-07-30	1 973 526,00	0,00	318 305,00	1 655 221,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2023-12-30	0,00	8 422 000,00	42 110,00	8 379 890,00
Summa			18 972 298,00	8 422 000,00	825 219,00	26 569 079,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 803 668 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Kvarvarande skuld efter 5 år är 22 550 739 kr.

Not 20 Leverantörsskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörsskulder	266 358	2 446
Summa leverantörsskulder	266 358	2 446

Not 21 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Lån under betalning på bokslutsdagen	308 633	0
Avräkning hyror och avgifter	720	0
Summa övriga skulder	309 353	0

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	31 266
Upplupna räntekostnader	0	26 628
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	128 760	29 757
Upplupna elkostnader	3 023	0
Upplupna vattenavgifter	33 178	0
Upplupna värmekostnader	69 350	0
Upplupna kostnader för renhållning	15 850	0
Upplupna revisionsarvoden	12 180	11 923
Upplupna styrelsearvoden	59 779	99 510
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	197 510
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	935	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	240 507	190 788
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	563 562	587 382

Not 23 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	27 475 000	19 053 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

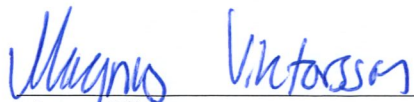
Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

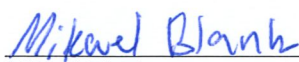
Styrelsens underskrifter

Borås 2019-10-02

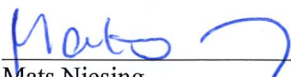
Ort och datum




Magnus Viktorsson



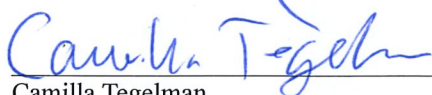
Mikael Blank



Mats Niesing



Pia Olofsson



Camilla Tegelman

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-10-28



Anders Winther
Revisionsgruppen Borås

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solbo P 3

Org.nr 764500-1103

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solbo P 3 för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

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 2019-06-30 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 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 revisionsmed 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 Brf Solbo P 3 för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 28 oktober 2019

Anders Winther
Godkänd revisor

Brf Solbo P3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Brf Solbo P3 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

