

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Solbo Centrum

763500-0198

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solbo Centrum får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvaltar fastigheten Dergården 6:1 i Lerums kommun. Fastigheten är taxerad till 32.064.000 kronor, och brandförsäkrad till sitt fulla värde.

Föreningens fastighet är en del av en 3-dimensionell fastighetsbildning tillsammans med Solkattens Köpcenter.

Fastigheten består av 39 bostäder (2 486 kvm) och 5 lokaler (376 kvm) som upplåtes med bostadsrätt, samt 12 källarförråd (145 kvm) som hyrs ut till i första hand medlemmar.

Föreningen har sitt säte i Lerums kommun Västra Götalands län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom löpande reparationer och underhåll har en del fönster bytts ut och reparaton av rör samt byte av en pump i källaren. Några övriga väsentliga händelser under året har inte förekommit.

Medlemsinformation

Styrelse och revisorer:

Ordinarie ledamöter:	Kenneth Brinkeby Ronny Andegren Ingegerd Larsson Mats Johansson Joakim Engdahl	Ordförande Vice ordförande
Suppleant:	Kathy Andegren	
Revisorer, ordinarie	Björn Ellison Marie-Louise Brandt	Auktoriserad revisor
Revisorssuppleant	Agneta Lind	
Övriga befattningshavare utom styrelsen:	Thomas Hallgren	Sekreterare och kassör

BR

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 688	1 523	1 526	1 528
Resultat efter finansiella poster	35	-404	112	-363
Soliditet (%)	10	8	18	16
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	590	532	533	534
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	765	792	820	848
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	803	833	862	891
Sparande per kvm (kr/kvm)	19	-115	57	-101
Räntekänslighet (%)	1	2	2	2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	239	229	211	191
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	100	100	100

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	112 600	228 684	324 458	-403 681	262 061
Disp från underhållsfond		-225 000	225 000		0
Avsättning till underhållsfond		96 192	-96 192		0
Disposition av föregående års resultat:			-403 681	403 681	0
Årets resultat				35 008	35 008
Belopp vid årets utgång	112 600	99 876	49 585	35 008	297 069

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	49 585
årets vinst	35 008
	84 593
disponeras så att	
Avsättes till fond för yttre underhåll	96 192
anspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-11 599
	84 593

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

AK

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 687 903	1 523 123
Övriga rörelseintäkter		38 421	2 837
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 726 324	1 525 960
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	0	0
Övriga externa kostnader		-1 474 705	-1 776 104
Personalkostnader	3	-40 618	-42 479
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-58 842	-58 842
Summa rörelsekostnader		-1 574 165	-1 877 425
Rörelseresultat		152 159	-351 465
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		534	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 685	-52 236
Summa finansiella poster		-117 151	-52 216
Resultat efter finansiella poster		35 008	-403 681
Resultat före skatt		35 008	-403 681
Årets resultat		35 008	-403 681

BT

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

2 269 795

2 328 637

Inventarier, verktyg och installationer

6

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

2 269 795

2 328 637

Summa anläggningstillgångar

2 269 795

2 328 637

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

50 033

19 839

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

51 935

37 138

Summa kortfristiga fordringar

101 968

56 977

Kassa och bank

Kassa och bank

674 975

737 795

Summa kassa och bank

674 975

737 795

Summa omsättningstillgångar

776 943

794 772

SUMMA TILLGÅNGAR

3 046 738

3 123 409

BC

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

112 600

112 600

Fond för yttre underhåll

99 876

228 684

Summa bundet eget kapital

212 476

341 284

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

49 585

324 458

Årets resultat

35 008

-403 681

Summa fritt eget kapital

84 593

-79 223

Summa eget kapital

297 069

262 061

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

8

2 215 000

2 299 000

Summa långfristiga skulder

2 215 000

2 299 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

84 000

84 000

Förskott från kunder

139 268

127 733

Leverantörsskulder

16 469

58 599

Inre reparationsfond

244 779

241 364

Skatteskulder

4 418

1 758

Övriga skulder

4 791

5 170

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

40 944

43 724

Summa kortfristiga skulder

534 669

562 348

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 046 738

3 123 409

176

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		35 008	-403 681
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		58 842	58 842
Betald skatt		-27 534	-9 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		66 316	-353 918
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-14 797	-225
Förändring av leverantörsskulder		-42 130	16 526
Förändring av kortfristiga skulder		11 791	-3 980
Kassaflöde från den löpande verksamheten		21 180	-341 597
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-84 000	-84 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-84 000	-84 000
Årets kassaflöde		-62 820	-425 597
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		737 795	1 163 392
Likvida medel vid årets slut		674 975	737 795

BK

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, samt (BFNAR 2023:1) om årsredovisning i bostadsrättsföreningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningsstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Entrédörrar ledstänger postsystem	25 år
Fönsterbyten	10 år
TV- och bredbandsinstallation	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 393 767	1 243 075
Årsavgifter lokaler	286 184	272 099
Hyror lokaler	7 950	7 950
	1 687 901	1 523 124

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, tvättstuga, abonnemang för tv, och liknande.

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	37 050	38 850
Sociala kostnader och pensionskostnader (varav pensionskostnader)	3 568 (0)	3 629 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	40 618	42 479

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning	446 548	404 231
Taxebundna kostnader	428 172	432 934
Reparationer och underhåll	156 184	487 754
Övriga kostnader	443 801	451 185
	1 474 705	1 776 104

BE

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 312 418	4 312 418
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 312 418	4 312 418
Ingående avskrivningar	-1 983 781	-1 924 939
Årets avskrivningar	-58 842	-58 842
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 042 623	-1 983 781
Utgående redovisat värde	2 269 795	2 328 637
Taxeringsvärden byggnader	21 233 000	21 233 000
Taxeringsvärden mark	10 831 000	10 831 000
	32 064 000	32 064 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	511 289	511 289
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	511 289	511 289
Ingående avskrivningar	-511 289	-511 289
Utgående ackumulerade avskrivningar	-511 289	-511 289
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 879 000	1 963 000
	1 879 000	1 963 000

Not 8 Fastighetslån

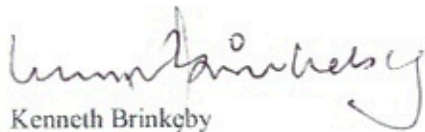
Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Sparbanken Alingsås	5,3484	Rörligt	2 383 000	84 000	2 299 000
			2 383 000	84 000	2 299 000

OK

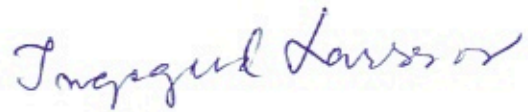
Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 865 000	4 865 000
	4 865 000	4 865 000

Lerum den 28 maj 2024



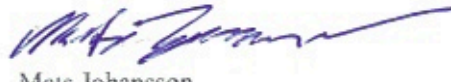
Kenneth Brinkeby
Ordförande



Ingegerd Larsson



Ronny Andegren



Mats Johansson

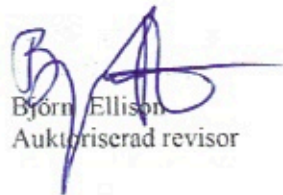


Joakim Engdahl

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats

7/6 2024



Björn Ellison
Auktoriserad revisor



Marie-Louise Brandt
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Solbo Centrum

Org.nr. 763500-0198

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solbo Centrum för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 osäkerhetsfaktor 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solbo Centrum för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt deana beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

7/6 2024



Björn Ellström

Auktoriserad revisor



Marie-Louise Brandt

Revisor