



# 2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Solgårdarna i Lund

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Solgårdarna i Lund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2023.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-10-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-07-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-22 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

|                          |             |                    |
|--------------------------|-------------|--------------------|
| Katarina Erlingson       | Ordförande  |                    |
| Gunilla Wahlström        | Sekreterare | +vice ordförande   |
| Dominice Goodwin         | Kassör      |                    |
| Fathi Nasser             | Ledamot     | Trädgårdsansvarig  |
| Sophia Steinick Sandberg | Ledamot     | Fastighetsansvarig |

Daniel Liljenberg                      Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Dominice Goodwin och Fathi Nasser.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

|                |                  |    |
|----------------|------------------|----|
| Fredrik Borg   | Ordinarie Extern | EY |
| Helena Jönsson | Ordinarie Intern |    |

### Valberedning

Fredrik Ivars  
Christina Persson  
Per Sundelin

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte |
|----------------------|---------|------|
| Lund Solgårdarna 10  | 1982    | Lund |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

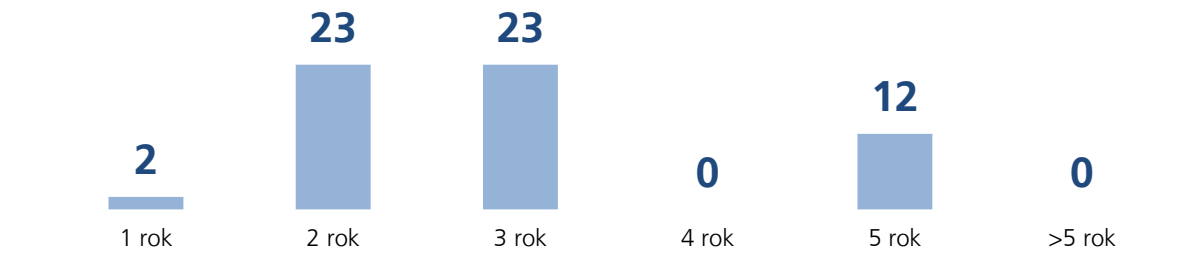
Fastigheten bebyggdes 1982 - 1983 och består av 3 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1982.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 907 m<sup>2</sup>, varav 4 862 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 45 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Fritidslokalen

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2023.  
Underhållsplanen uppdaterades 2018-12-05.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                          | År   |
|-------------------------------------------|------|
| Ny belysning i garaget                    | 2018 |
| Laddboxar för elbilar                     | 2018 |
| Planerat underhåll                        | År   |
| Målning utsida fönster                    | 2019 |
| Utbyte ventilationsaggregat               | 2019 |
| Byte styr- och reglerutrustning           | 2019 |
| Byte avstängningsventiler värme- o vatten | 2019 |
| Rengöring kanaler OVK                     | 2019 |
| Spolning avloppsstammar                   | 2020 |
| Byte fasad- och gångbelysning             | 2021 |
| Ommålning trapphus                        | 2022 |
| Byte armaturer i trapphus                 | 2022 |
| Byte lägenhetsdörrar                      | 2023 |
| Målning utsida fönster                    | 2023 |
| Målning och plåtarbete takkupor           | 2023 |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

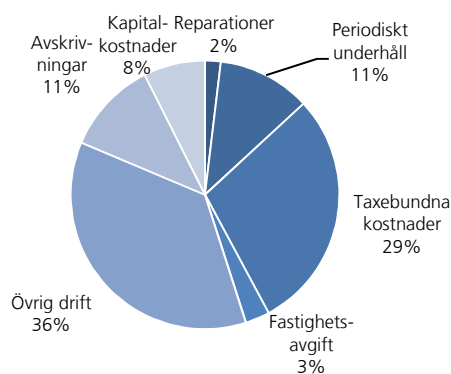
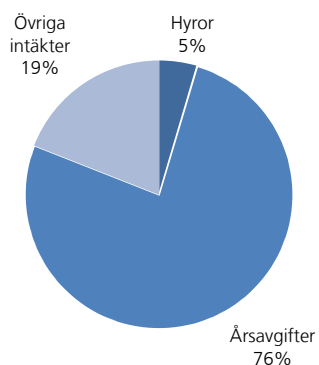


## Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2018             | 2017             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>3 623 457</b> | <b>4 012 884</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 3 593 126        | 3 547 203        |
| Finansiella intäkter                     | 7 965            | 9 062            |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 0                | 3 573            |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 188 224          | 0                |
|                                          | <b>3 789 315</b> | <b>3 559 838</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 2 310 685        | 2 514 540        |
| Finansiella kostnader                    | 210 748          | 247 438          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 27 482           | 0                |
| Minskning av långfristiga skulder        | 800 000          | 1 000 000        |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 0                | 187 287          |
|                                          | <b>3 348 915</b> | <b>3 949 264</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>4 063 857</b> | <b>3 623 457</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>440 400</b>   | <b>-389 427</b>  |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2018 har varit ett mellanår verksamhetsmässigt. Under året har det gjorts förberedelser för installation av tre laddstolpar, med sex laddplatser. Detta blev klart den 27 november 2018. Föreningen har fått halva kostnaden täckt av ett statligt bidrag från Klimatklivet och styrelsen räknar med att laddstolparna ytterligare ska öka föreningens attraktivitet.

Föreningen gjorde en extra amortering på 800 000 kr i samband med omläggningen av ett lån.

Ny belysning har installerats i garaget.

Den planerade rengöringen av frånluftskanaler har skjutits till 2019. OVK-besiktningen som utfördes i december 2018 hade inga synpunkter på rengöringen.

En energideklaration har gjorts under året. Det ska göras vart tionde år och den föregående gjordes 2008.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 559   | 559   | 556   | 612   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 3 771 | 3 934 | 4 138 | 4 240 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 36    | 31    | 26    | 26    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 95    | 95    | 88    | 98    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 21    | 19    | 12    | 21    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 43    | 50    | 69    | 95    |
| Soliditet (%)                            | 33    | 31    | 29    | 24    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 761   | 472   | 550   | 283   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 3 545 | 3 540 | 3 527 | 3 580 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 862 m<sup>2</sup> bostäder och 45 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 1 126 231                  | 0                        | 0                                                                      | 1 126 231                  |
| Upplåtelseavgifter             | 1 272 566                  | 0                        | 0                                                                      | 1 272 566                  |
| Fond för yttre underhåll       | 6 473 365                  | 610 000                  | 0                                                                      | 5 863 365                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>8 872 162</b>           | <b>610 000</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>8 262 162</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | 89 541                     | -610 000                 | 472 265                                                                | 227 276                    |
| Årets resultat                 | 760 637                    | 760 637                  | -472 265                                                               | 472 265                    |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>850 178</b>             | <b>150 637</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>699 541</b>             |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>9 722 340</b>           | <b>760 637</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>8 961 703</b>           |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|
| årets resultat                                                     | 760 637        |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 699 541        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -610 000       |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>850 178</b> |

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

|                  |
|------------------|
| 319 818          |
| <b>1 169 996</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2018              | 2017              |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 3 544 891         | 3 540 134         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 48 235            | 7 069             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>3 593 126</b>  | <b>3 547 203</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -2 014 390        | -2 271 140        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -177 251          | -123 981          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -119 044          | -119 418          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -319 021          | -322 022          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-2 629 706</b> | <b>-2 836 562</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>963 420</b>    | <b>710 641</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 7 965             | 9 062             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -210 748          | -247 438          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-202 783</b>   | <b>-238 376</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>760 637</b>    | <b>472 265</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>760 637</b>    | <b>472 265</b>    |



## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 8  | 24 890 551        | 25 209 572        |
| Inventarier                                   | Not 9  | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>24 890 551</b> | <b>25 209 572</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>24 890 551</b> | <b>25 209 572</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |        | 9 580             | 0                 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 10 | 1 149 213         | 947 383           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 11 | 53 813            | 52 292            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>1 212 606</b>  | <b>999 675</b>    |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                |        | 2 957 646         | 2 702 696         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>2 957 646</b>  | <b>2 702 696</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>4 170 252</b>  | <b>3 702 370</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>29 060 803</b> | <b>28 911 942</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 2 398 797         | 2 398 797         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12    | 6 473 365         | 5 863 365         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>8 872 162</b>  | <b>8 262 162</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | 89 541            | 227 276           |
| Årets resultat                                 |           | 760 637           | 472 265           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>850 178</b>    | <b>699 541</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>9 722 340</b>  | <b>8 961 703</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13,14 | 18 004 317        | 18 504 317        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>18 004 317</b> | <b>18 504 317</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 500 000           | 800 000           |
| Leverantörsskulder                             |           | 394 942           | 218 170           |
| Övriga skulder                                 |           | 720               | 720               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15    | 438 484           | 427 032           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>1 334 146</b>  | <b>1 445 922</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>29 060 803</b> | <b>28 911 942</b> |

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

| Avskrivningar       | 2018            | 2017            |
|---------------------|-----------------|-----------------|
| Byggnader           | 86 år           | 86 år           |
| Tvättstuga          | 5 år            | 5 år            |
| Värme/kylanläggning | 5 år            | 5 år            |
| Inventarier         | Fullt avskriven | Fullt avskriven |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2018             | 2017             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 2 744 556        | 2 744 556        |
| Hyror parkering moms       | 2 880            | 2 880            |
| Hyror parkering            | 47 628           | 48 216           |
| Hyror garage               | 114 660          | 114 366          |
| Bredbandsintäkter          | 90 720           | 90 720           |
| Vatten-/värmeintäkter      | 529 896          | 529 896          |
| Avgift andrahandsuthyrning | 2 451            | 0                |
| Gästlägenhet               | 12 100           | 9 500            |
| Öresutjämning              | 0                | 0                |
|                            | <b>3 544 891</b> | <b>3 540 134</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2018          | 2017         |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| Övriga erhållna bidrag      | 45 000        | 0            |
| Återbäring försäkringsbolag | 2 479         | 0            |
| Övriga intäkter             | 756           | 7 069        |
|                             | <b>48 235</b> | <b>7 069</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2018</b>      | <b>2017</b>      |
|--------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 153 857          | 169 104          |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 14 298           | 0                |
|              | Fastighetsskötsel gård entreprenad     | 147 097          | 131 813          |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 82 387           | 86 584           |
|              | Snöröjning/sandning                    | 34 212           | 18 112           |
|              | Städning entreprenad                   | 101 765          | 97 848           |
|              | Hissbesiktning                         | 2 959            | 3 721            |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 2 213            | 0                |
|              | Gård                                   | 2 032            | 4 784            |
|              | Serviceavtal                           | 56 030           | 55 929           |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 12 798           | 6 336            |
|              | Brandskydd                             | 0                | 150              |
|              |                                        | <b>609 648</b>   | <b>574 381</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Fastighet förbättringar                | 0                | 979              |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 9 372            | 3 608            |
|              | Tvättstuga                             | 138              | 0                |
|              | Entré/trapphus                         | 0                | 11 493           |
|              | Lås                                    | 1 194            | 3 681            |
|              | VVS                                    | 1 452            | 17 294           |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 2 500            | 0                |
|              | Ventilation                            | 8 092            | 0                |
|              | Elinstallationer                       | 524              | 788              |
|              | Hiss                                   | 22 604           | 3 116            |
|              | Tak                                    | 4 283            | 0                |
|              | Garage/parkering                       | 0                | 2 402            |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 2 348            | 0                |
|              | Övrigt                                 | 0                | 25 659           |
|              |                                        | <b>52 507</b>    | <b>69 020</b>    |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Byggnad                                | 0                | 337 260          |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 28 604           | 32 500           |
|              | Lås                                    | 0                | 114 975          |
|              | Ventilation                            | 0                | 30 591           |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 7 527            | 115 868          |
|              | Garage/parkering                       | 283 687          | 0                |
|              |                                        | <b>319 818</b>   | <b>631 194</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 178 471          | 151 434          |
|              | Värme                                  | 464 695          | 468 615          |
|              | Vatten                                 | 104 315          | 94 746           |
|              | Sophämtning/renhållning                | 75 575           | 74 896           |
|              |                                        | <b>823 056</b>   | <b>789 691</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 28 893           | 28 072           |
|              | Kabel-TV                               | 93 549           | 92 984           |
|              | Bredband                               | 4 069            | 4 268            |
|              |                                        | <b>126 511</b>   | <b>125 324</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>82 850</b>    | <b>81 530</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>2 014 390</b> | <b>2 271 140</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                | 612            | 0              |
|              | Tele- och datakommunikation     | 663            | 1 509          |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 425            | 0              |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 25 250         | 17 938         |
|              | Föreningsomkostnader            | 9 358          | 9 786          |
|              | Styrelseomkostnader             | 3 750          | 4 500          |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 2 316          | 13 408         |
|              | Studieverksamhet                | 5 000          | 0              |
|              | Förvaltningsarvode              | 67 246         | 49 254         |
|              | Förvaltningsarvoden övriga      | 919            | 1 682          |
|              | Administration                  | 4 891          | 5 209          |
|              | Korttidsinventarier             | 7 495          | 13 927         |
|              | Konsultarvode                   | 41 771         | 0              |
|              | Tidningar facklitteratur        | 451            | 451            |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 6 020          | 0              |
|              | Övriga driftskostnader          | 1 084          | 6 318          |
|              |                                 | <b>177 251</b> | <b>123 981</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|--------------|------------------------------------------|----------------|----------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                |                |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor               | 98 999         | 98 000         |
|              | Sociala kostnader                        | 20 045         | 21 418         |
|              |                                          | <b>119 044</b> | <b>119 418</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad              | 288 136        | 288 136        |
|              | Förbättringar        | 30 885         | 30 885         |
|              | Inventarier          | 0              | 3 001          |
|              |                      | <b>319 021</b> | <b>322 022</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                      | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 29 301 846        | 29 301 846        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>29 301 846</b> | <b>29 301 846</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -4 092 274        | -3 773 253        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -319 021          | -319 021          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-4 411 295</b> | <b>-4 092 274</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>24 890 551</b> | <b>25 209 572</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med     | 1 472 085         | 1 472 085         |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                         | 42 172 000        | 42 172 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                            | 30 091 000        | 30 091 000        |
|               |                                                | <b>72 263 000</b> | <b>72 263 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                   |                   |
|               | Bostäder                                       | 72 000 000        | 72 000 000        |
|               | Lokaler                                        | 263 000           | 263 000           |
|               |                                                | <b>72 263 000</b> | <b>72 263 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>INVENTARIER</b>                             | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 15 005            | 15 005            |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>15 005</b>     | <b>15 005</b>     |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -15 005           | -12 004           |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                 | -3 001            |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-15 005</b>    | <b>-15 005</b>    |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Not 10</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                       | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|               | Skattekonto                                    | 34 687            | 19 425            |
|               | Skattefordran                                  | 5 876             | 7 196             |
|               | Klientmedel hos SBC                            | 1 106 211         | 900 157           |
|               | Placeringskonto hos SBC                        | 0                 | 20 605            |
|               | Fordringar                                     | 2 439             | 0                 |
|               |                                                | <b>1 149 213</b>  | <b>947 383</b>    |



| <b>Not 11</b> FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br>UPPLUPNA INTÄKTER |  | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Försäkring                                                    |  | 30 269            | 28 893            |
| Kabel-TV                                                      |  | 23 544            | 23 399            |
|                                                               |  | <b>53 813</b>     | <b>52 292</b>     |

| <b>Not 12</b> FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL |  | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|----------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets början                       |  | 5 863 365         | 5 654 490         |
| Reservering enligt stadgar             |  | 610 000           | 610 000           |
| Reservering enligt stämmobeslut        |  | 0                 | 0                 |
| lanspråktagande enligt stadgar         |  | 0                 | 0                 |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut    |  | 0                 | -401 125          |
| <b>Vid årets slut</b>                  |  | <b>6 473 365</b>  | <b>5 863 365</b>  |

| <b>Not 13</b> SKULDER TILL KREDITINSTITUT      |                   |                   |                   |                    |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|                                                | <b>Räntesats</b>  | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     | <b>Villkors-</b>   |
|                                                | <b>2018-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> | <b>ändringsdag</b> |
| Handelsbanken                                  | 1,130 %           | 6 500 000         | 7 300 000         | 2021-03-01         |
| Handelsbanken                                  | 1,130 %           | 7 004 317         | 7 004 317         | 2019-03-01         |
| Handelsbanken                                  | 1,110 %           | 5 000 000         | 5 000 000         | 2020-03-30         |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                   | <b>18 504 317</b> | <b>19 304 317</b> |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                   | -500 000          | -800 000          |                    |
|                                                |                   | <b>18 004 317</b> | <b>18 504 317</b> |                    |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 004 317 kr.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som den har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då det bedömts att detta ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning. Föreningen anser att det utifrån dess ekonomiska ställning inte finns en väsentlig risk för att lånen inte kommer att kunna omsättas vid förfall.

| <b>Not 14</b> STÄLLDA SÄKERHETER |  | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar           |  | 24 492 000        | 24 492 000        |

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                    | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|--------------------|----------------|----------------|
| Extern revisor     | 19 000         | 12 500         |
| Arvoden            | 91 000         | 90 999         |
| Sociala avgifter   | 28 600         | 28 592         |
| Avgifter och hyror | 299 884        | 294 941        |
|                    | <b>438 484</b> | <b>427 032</b> |

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under början av 2019 vidtogs förberedelser för årets stora underhållsarbete, byte av ventilationsaggregat.

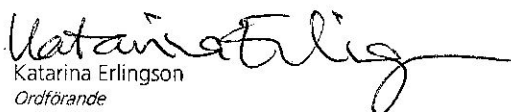
Ett av föreningens lån hade villkorsändring 1 mars 2019 och då förlängdes lånet till 2022-03-01 till 1,1 % i räntesats. Lånet är amorteringsfritt.

---

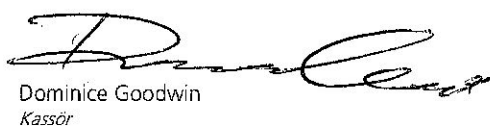
## Styrelsens underskrifter

---

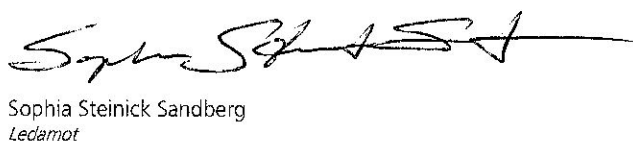
LUND den 19/3 2019

  
Katarina Erlingsson  
Ordförande

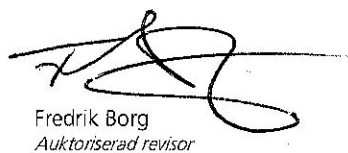
  
Gunilla Wahström  
Sekreterare

  
Dominice Goodwin  
Kassör

  
Fathi Nasser  
Ledamot

  
Sophia Steinick Sandberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/4 2019

  
Fredrik Borg  
Auktoriserad revisor

  
Helena Jönsson  
Intern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Solgårdarna i Lund, 716406-9143

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Solgårdarna i Lund för år 2018-01-01 - 2018-12-31

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

AS dy

### **Den förtroendevalde revisorns ansvar**

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

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Solgårdarna i Lund för år 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### **Styrelsens ansvar**

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

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

#### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

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

Malmö den 26/4 2019

Ernst & Young AB



Fredrik Borg  
Auktoriserad revisor



Helena Jönsson  
Förtroendevald revisor