



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Solgårdarna i Lund



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Solgårdarna i Lund

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2026.
- 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 har sitt säte i Lund.

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

Styrelsen

Mårten Persson	Ordförande
Dominice Wray Goodwin	Ledamot
Ola Jesper Kjällquist	Ledamot
Bengt Ivar Leander	Ledamot
Maria Ann-Christin Sundelin	Ledamot

Maria Katarina Strandh	Suppleant
David Karl William Åberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bengt Ivar Leander, Mårten Persson och Maria Ann-Christin Sundelin.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Marcus Nordgren
Ingrid Frennhoff
Vakant

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

EY

Valberedning

Fredrik Ivars
Simon Nyberg
Per Sundelin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lund Solgårdarna 10	1982	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

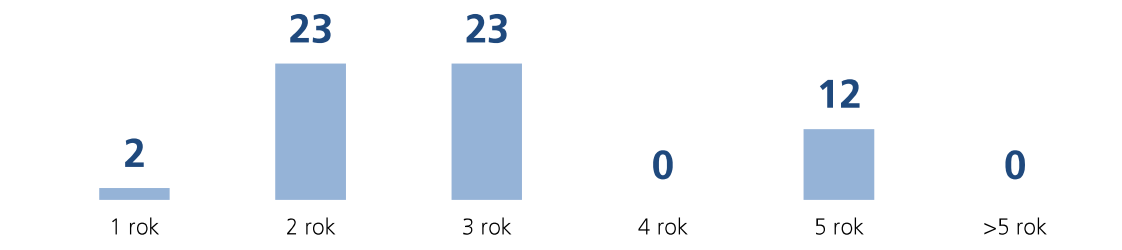
Fastigheten bebyggdes 1982 - 1983 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1982.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 907 m², varav 4 862 m² utgör boyta och 45 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Fritidslokalen

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Slamsugning av stuprör och markbrunnar, rensning av hängrännor	2021
Djuprengöring av golv i trapphus	2021
Stamspolning	2021
LED-lampor o rörelsevakter i trapphus	2021
Pollarbelysning i trädgård	2021
Byte radiatorventiler mm	2020
Planerat underhåll	År
Målning ej inglasade balkonger	2022
Renovering av garagetak	2022
OVK-besiktning	2022
Renovering fönster takkupor	2022
Målning o plåtarb takkupor	2023
Ommålning trapphus	2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

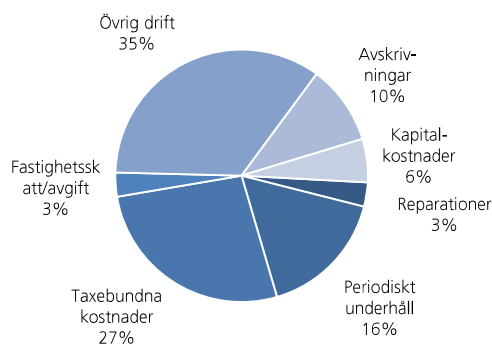
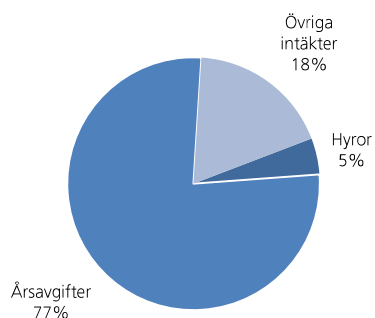
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning fastighet	ISS Facility Services AB
Tekniska förvaltning trädgård	Green Landscaping
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning trapphus	Garantistäd AB
Serviceavtal hissar	Kone AB
Serviceavtal värmesystem o fläktar	Bravida AB
Serviceavtal garageport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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 595 018	3 371 021
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 556 497	3 556 737
Finansiella intäkter	6 973	6 844
Ökning av kortfristiga skulder	0	91 994
	3 563 470	3 655 576
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 525 660	2 728 519
Finansiella kostnader	169 178	197 348
Ökning av kortfristiga fordringar	11 457	5 712
Minskning av långfristiga skulder	500 000	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	37 753	0
	3 244 048	3 431 579
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 914 440	3 595 018
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	319 422	223 996

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nyanläggning av pollarbelysning i trädgården. Underhållsarbeten i form av utbyte till LED-belysning i trapphus, tvättstugor, cykelrum och på fasader, i trapphusen installerades även rörelsevakter.

Rensning av hänggränsor, stuprör, markbrunnar, oljeavskiljare vid tvättplats mm. Spolning av avloppsstammar och stickledningar i alla lägenheter. Djuprengöring av golv i trapphusen.

Rensning av frånluftskanaler. Den efterföljande OVK-besiktningen genomförs i början av 2022.

Byte av leverantör av fastighetstjänster från ISS till FastighetsTeamet Syd AB den 1 november 2021. Eget avtal för snöröjning med Cima Maskin AB.

Liksom tidigare år gjordes en extra amortering på 500 000 kr i samband med villkorsändring.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Ärsavgift/m ² bostadsrättsyta	564	564	564	559
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 497	3 600	3 703	3 771
Elkostnad/m ² totalyta	35	30	37	36
Värmekostnad/m ² totalyta	92	81	93	95
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	22	21	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	34	40	41	43
Soliditet (%)	37	35	33	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	563	324	-324	761
Nettoomsättning (tkr)	3 554	3 551	3 547	3 545

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 862 m² bostäder och 45 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 126 231	0	0	1 126 231
Upplåtelseavgifter	1 272 566	0	0	1 272 566
Fond för yttre underhåll	6 043 035	537 200	-779 942	6 285 777
S:a bundet eget kapital	8 441 832	537 200	-779 942	8 684 574
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 275 387	-537 200	1 098 635	713 952
Årets resultat	562 854	562 854	-318 693	318 693
S:a fritt eget kapital	1 838 241	25 654	779 942	1 032 645
S:a eget kapital	10 280 073	562 854	0	9 717 219

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	562 854
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 812 587
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-537 200</u>
summa balanserat resultat	1 838 241

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>494 214</u>
att i ny räkning överförs	2 332 455

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 554 426	3 551 449
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 071	5 288
Summa rörelseintäkter		3 556 497	3 556 737
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 268 041	-2 502 031
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 633	-104 037
Personalkostnader	Not 6	-122 986	-122 451
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-305 779	-319 021
Summa rörelsekostnader		-2 831 438	-3 047 540
RÖRELSERESULTAT		725 058	509 197
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 973	6 844
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 178	-197 348
Summa finansiella poster		-162 205	-190 504
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		562 854	318 693
ÅRETS RESULTAT		562 854	318 693

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	23 946 730	24 252 508
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 946 730	24 252 508
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 946 730	24 252 508
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 888	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 165 359	1 443 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	58 448	56 431
Summa kortfristiga fordringar		1 225 695	1 499 774
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 823 799	2 218 840
Summa kassa och bank		2 823 799	2 218 840
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 049 494	3 718 615
SUMMA TILLGÅNGAR		27 996 224	27 971 123

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 398 797	2 398 797
Fond för yttre underhåll	Not 12	6 043 035	6 285 777
Summa bundet eget kapital		8 441 832	8 684 574
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		1 275 387	713 952
Årets resultat		562 854	318 693
Summa ansamlad förlust		1 838 241	1 032 645
SUMMA EGET KAPITAL		10 280 073	9 717 219
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 500 000	11 004 317
Summa långfristiga skulder		10 500 000	11 004 317
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 504 317	6 500 000
Leverantörsskulder		235 996	294 029
Skatteskulder		2 314	514
Övriga skulder		0	5 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	473 524	449 097
Summa kortfristiga skulder		7 216 151	7 249 587
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 996 224	27 971 123

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	86 år	86 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	5 år
Värme/kylanläggning	Fullt avskriven	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 744 556	2 744 556
Hyror parkering	51 156	50 421
Hyror garage	114 660	114 660
Bredbandsintäkter	90 720	90 720
Vatten-/värmeintäkter	529 896	529 896
Elintäkter	7 913	5 639
Gemensamhetslokal	6 800	6 300
Avgift andrahandsuthyrning	8 727	9 263
Öresutjämning	-1	-6
	3 554 426	3 551 449

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	1 500	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 394
Övriga intäkter	571	2 894
	2 071	5 288

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	140 866	174 139
	Fastighetsskötsel beställning	5 996	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	156 876	169 370
	Fastighetsskötsel gård beställning	37 600	98 963
	Snöröjning/sandning	15 903	4 494
	Städning entreprenad	121 952	121 883
	Städning enligt beställning	8 000	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	56 250	0
	Hissbesiktning	5 015	3 986
	Gemensamma utrymmen	0	2 165
	Sophantering	0	1 356
	Gård	6 830	11 590
	Serviceavtal	68 403	75 499
	Förbrukningsmateriel	21 708	33 681
	Teleport/hissanläggning	7 773	0
	Störningsjour och larm	360	0
	Brandskydd	0	6 214
		653 532	703 340
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 800	8 167
	Entré/trapphus	2 177	9 257
	Lås	13 799	0
	VVS	13 507	4 875
	Värmeanläggning/undercentral	1 413	0
	Ventilation	0	34 564
	Elinstallationer	0	6 750
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 325	0
	Hiss	36 408	0
	Garage/parkering	8 750	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 914	1 604
	Vattenskada	8 471	0
		91 564	65 217
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	18 199	42 500
	Gemensamma utrymmen	217 213	0
	VVS	101 508	480 000
	Värmeanläggning	0	183 750
	Elinstallationer	134 744	0
	Huskropp utvändigt	0	11 461
	Tak	22 550	0
	Mark/gård/utemiljö	0	62 231
		494 214	779 942
	Taxebundna kostnader		
	El	171 343	147 118
	Värme	447 469	397 834
	Olja	3 491	0
	Vatten	103 022	106 665
	Sophämtning/renhållning	81 206	77 514
	Grovsopor	0	5 181
		806 531	734 312

DRIFTKOSTNADER fortsättning	2021	2020
Övriga driftkostnader		
Försäkring	32 710	31 783
Kabel-TV	94 910	94 657
Bredband	3 540	3 540
	131 160	129 980
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	91 040	89 240
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 268 041	2 502 031

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Kreditupplysning	1 564	0
Medlemsinformation	810	0
Tele- och datakommunikation	587	478
Juridiska åtgärder	3 738	0
Inkassering avgift/hyra	0	450
Revisionsarvode extern revisor	11 000	18 750
Föreningskostnader	4 419	2 538
Styrelseomkostnader	2 205	0
Fritids- och trivselkostnader	4 160	1 217
Förvaltningsarvode	86 782	70 464
Administration	3 421	3 429
Korttidsinventarier	8 938	0
Tidningar facklitteratur	689	451
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 320	6 260
	134 633	104 037

Not 6 PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	101 516	98 601
Kostnadsersättningar	0	79
Sociala kostnader	21 470	23 771
	122 986	122 451

Not 7 AVSKRIVNINGAR	2021	2020
Byggnad	288 136	288 136
Förbättringar	17 643	30 885
	305 779	319 021

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 301 846	29 301 846
	Utgående anskaffningsvärde	29 301 846	29 301 846
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 049 338	-4 730 316
	Årets avskrivningar enligt plan	-305 779	-319 021
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 355 116	-5 049 338
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 946 730	24 252 508
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 472 085	1 472 085
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	44 248 000	44 248 000
	Taxeringsvärde mark	32 102 000	32 102 000
		76 350 000	76 350 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	76 000 000	76 000 000
	Lokaler	350 000	350 000
		76 350 000	76 350 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 005	15 005
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	15 005	15 005
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 005	-15 005
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-15 005	-15 005
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	74 718	67 166
	Klientmedel hos SBC	1 090 641	1 376 177
		1 165 359	1 443 343
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	34 526	32 710
	Kabel-TV	23 922	23 721
		58 448	56 431

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	6 285 777	6 961 547
	Reservering enligt stadgar	537 200	723 250
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-779 942	-1 399 020
	Vid årets slut	6 043 035	6 285 777

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken 0,680 %	6 000 000	6 500 000	2024-03-01
	Handelsbanken 1,100 %	6 504 317	6 504 317	2022-03-01
	Handelsbanken 1,140 %	4 500 000	4 500 000	2023-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut	17 004 317	17 504 317	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-6 504 317	-6 500 000	
		10 500 000	11 004 317	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 500 000 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 492 000	24 492 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Extern revisor	30 000	19 000
	Arvoden	95 200	93 000
	Sociala avgifter	29 912	23 585
	Avgifter och hyror	318 412	313 512
		473 524	449 097

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

(se underhållsplanen för 2022)

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

Styrelsens underskrifter

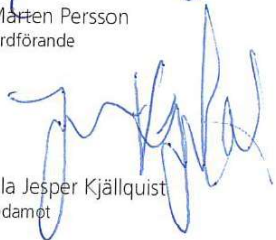
Lund den 19 / 4 2022



Marten Persson
Ordförande



Dominice Wray Goodwin
Ledamot



Ola Jesper Kjällquist
Ledamot

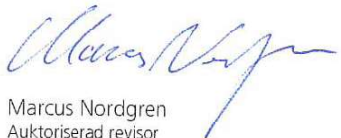


Bengt Ivar Leander
Ledamot



Maria Ann-Christin Sundelin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 4 - 2022



Marcus Nordgren
Auktoriserad revisor



Ingrid Frennhoff
Intern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solgårdarna i Lund, 716406-9143

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solgårdarna i Lund för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt 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. 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.

Handwritten signature and initials:  MN

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 2021 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 trygghande 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

28/4-2022

Ernst & Young AB



Marcus Nordgren
Auktoriserad revisor



Ingrid Frennhoff
Förtroendevald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se