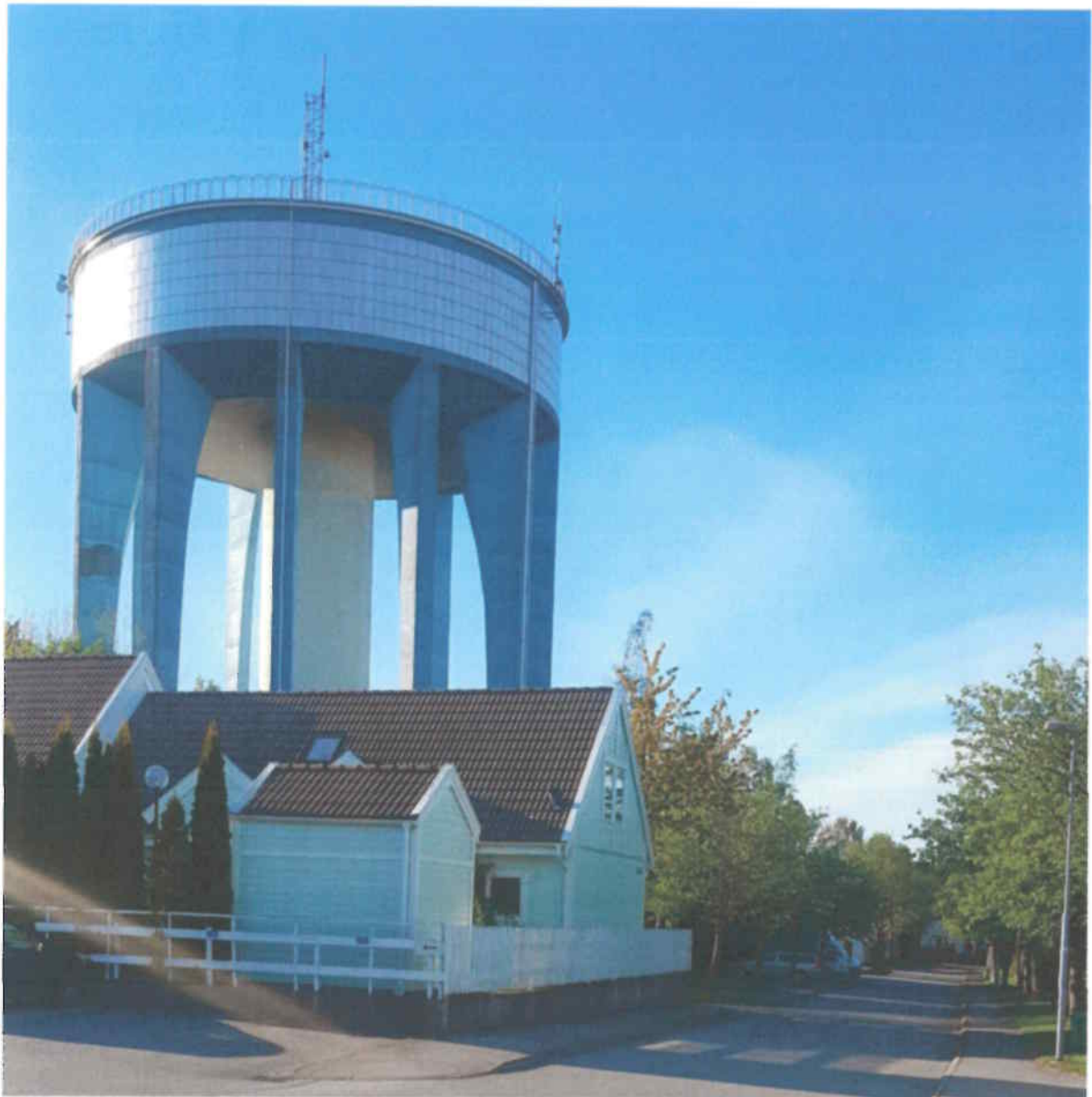




ÅRSREDOVISNING 2019



Årsredovisning
för
Brf Solväderybyn

769607-6186

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Solvådersbyn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Grundfakta om verksamheten

Brf Solvådersbyn registrerades hos PRV 12 oktober 2001 och de senaste stadgar antogs 12 september 2017. Föreningens ekonomiska plan antogs den 31 oktober 2003.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av PRIMÄR fastighetsförvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen Solvådersbyn består av 125 bostäder, 116 upplåts med bostadsrätt. Föreningen äger även 9 hyresrättslägenheter som ligger insprängda i området. Två (Biskopsgården 61:110-111) fastigheter som ägs av föreningen och förvaltas som hyresrätter, hyrs ut som tre handikappbostäder. Föreningen äger även ett utrymme med adress Solvådersbyn 50, som disponeras som föreningslokal. Föreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Göteborgs kommun.

Fastigheter

Samtliga fastigheter uppfördes på platsen under 1996 och består av 125 småhusenheter/parhus i tre storlekar med tillhörande tomt.

Bostadsrättsföreningen äger följande fastigheter: Biskopsgården 61:14-61:59, 61:61-61:131, 103:3-103:8. Total yta BOA är 12 595 kvm.

Fastigheterna är försäkrade genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Försäkringen omfattar fullvärde.

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Styrelsen

Ordinarie årsstämman hölls den 28 maj 2019.

Styrelse:

Dag Ståhl	Ledamot
Therese Polheimer	Ledamot
Monica Backström	Ledamot
Husein Sojtarić	Ledamot
Albert Dahlin	Ledamot
Carolina Patriksson	Suppleant
Christer Bergström	Suppleant

Leon Moosman
Suchandra Chakraborty

Suppleant
Suppleant

Avgick 2019-05-29

Vid årsstämman 2020 löper mandattiden ut för följande personer:

Dag Ståhl, Therese Polheimer och alla suppleanter

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Till ledamöter i valberedningen valdes Marion Hellgren, Samuel Becerra Venegas, Sandra Alexandersson och Rebecka Sutton med Marion Hellgren som sammankallande, alla på ett år.

Revisor

Lars Appelgren
AB
Vald på 1 år.

Auktoriserad revisor, Revisorsgruppen i Göteborg

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Underhåll och underhållsplan

Föreningens underhållsplan för perioden 2020-2021:

<u>Planerat underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Uppskattad kostnad</u>
Målning etapp 3	2020	4 700 000
Sotning av imkanaler	2020	220 000
Energideklaration	2020	100 000
Byte av dörrar till soprum	2021	300 000

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Ekonomisk förvaltning PRIMÄR fastighetsförvaltning AB

Teknisk Förvaltning Japi Bygg och Snickeri AB

Föreningens ekonomi

Föreningen amorterar stadigvarande på lånen. Under året utfördes avtalsenlig amortering om 1 365 000kr.

Omförhandling lån januari 2019

15 000 000 kr till fasträntelån 1,5%

30 000 000 kr rörlig ränta

December 2019

Nytt lån 7 000 000 kr - för att täcka de stora underhållskostnaderna 2020.

Antal överlåtelser/försäljningar under året är 14 st. Föreningen ägde 9 st hyresrättslägenheter utgången av räkenskapsåret.

Avgift för överlåtelse och pantsättningar tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Anordnat 2 städdagar med containrar för grovsopor och trädgårdsavfall. Avslutade med hamburgergrillning

2 st hus med fuktskador kostnad 166 000 kr

Etapp 2 målning av fasader på Maratongången och Kulstötaregången. Totalt 45 hus.
Kostnad 4 772 000 kr

Medlemsinformation

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 844	7 823	7 798	7 778
Resultat efter finansiella poster	-4 233	-3 044	937	960
Balansomslutning	93 017	91 191	95 230	95 737
Soliditet (%)	43,5	49,1	50,2	48,9

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 229 295	9 892 435	5 874 848	-9 215 927	-3 044 263	44 736 388
Nyupplåtelse av lägenhet			0	0		0
Avs. fond enl underhållsplan			932 000	-932 000		0
Ianspråktagande fond			-3 672 486	3 672 486		0
Balanseras i ny räkning				-3 044 263	3 044 263	0
Årets resultat					-4 283 538	-4 283 538
Belopp vid årets utgång	41 229 295	9 892 435	3 134 362	-9 519 704	-4 283 538	40 452 850

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 519 704
årets förlust	-4 283 538
	-13 803 242

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	932 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll, enl.f.g stämmobeslut	-3 000 000
i ny räkning överföres	-11 735 242
	-13 803 242

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 785 220	7 772 885
Övriga rörelseintäkter		58 533	68 286
Summa rörelseintäkter		7 843 753	7 841 171
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-9 953 197	-8 853 935
Övriga externa kostnader	4	-373 458	-308 796
Personalkostnader	5	-168 956	-171 104
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 028 175	-1 041 512
Summa rörelsekostnader		-11 523 786	-10 375 347
Rörelseresultat		-3 680 033	-2 534 176
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-72	828
Räntekostnader och liknande resultatposter		-603 433	-510 915
Summa finansiella poster		-603 505	-510 087
Resultat efter finansiella poster		-4 283 538	-3 044 263
Resultat före skatt		-4 283 538	-3 044 263
Årets resultat		-4 283 538	-3 044 263
Tillägg till resultaträkningen			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		-4 283 538	-3 044 263
Avsättning till fond yttre underhåll		-932 000	-932 000
lanspråktagande av fond yttre underhåll		3 672 486	111 883
Årets resultat efter poster till/från fond för framtida underhåll		-1 543 052	-3 864 380

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	85 351 642	86 371 828
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	323	8 313
Summa materiella anläggningstillgångar		85 351 965	86 380 141
Summa anläggningstillgångar		85 351 965	86 380 141
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	153 547
Övriga fordringar		227	227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		388 406	382 571
Summa kortfristiga fordringar		388 633	536 345
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 276 843	4 274 472
Summa kassa och bank		7 276 843	4 274 472
Summa omsättningstillgångar		7 665 476	4 810 817
SUMMA TILLGÅNGAR		93 017 441	91 190 958

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 121 730	51 121 730
Fond för yttre underhåll	8	3 134 362	5 874 848
Summa bundet eget kapital		54 256 092	56 996 578
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 519 704	-9 215 928
Årets resultat		-4 283 538	-3 044 263
Summa fritt eget kapital		-13 803 242	-12 260 191
Summa eget kapital		40 452 850	44 736 387
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	48 967 763	43 552 763
Summa långfristiga skulder		48 967 763	43 552 763
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		887 384	579 689
Skatteskulder		84 291	84 068
Övriga skulder		1 598 275	1 379 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 026 878	858 081
Summa kortfristiga skulder		3 596 828	2 901 808
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 017 441	91 190 958

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.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Övriga tillgångar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	-6 595 018	-6 595 018
Hyror lokaler	-211 537	-207 668
Hyror bostäder	-869 943	-869 934
Hyror garage och parkeringsplatser	-107 550	-90 689
Övriga intäkter	-1 171	-9 576
	-7 785 219	-7 772 885

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Områdesskötsel	563 316	511 688
Halkbekämpning	156 002	78 771
El	120 230	121 719
Vatten	101 797	91 899
Sophämtning	338 684	335 725
Fastighetsförsäkring	152 668	134 508
Kabel-TV	188 376	184 432
Tomträttsavgälder	939 566	920 540
Reparationer	711 689	780 557
Planerat underhåll	5 457 506	3 962 596
Fastighetsskatt	998 076	968 688
Fastighetsskötsel	225 287	762 812
	9 953 197	8 853 935

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvode	167 312	163 072
Revisionsarvode	61 714	49 901
Telefon, porto o kopiering	32 858	24 513
Övriga förvaltningskostnader	61 574	71 310
Befarade kundförluster	50 000	0
	373 458	308 796

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal. Kostnaderna avser arvoden till styrelsen i enlighet med beslut på stämma.

	2019	2018
Arvoden till styrelsen	129 250	132 747
Sociala avgifter	39 706	38 357
Summa	168 956	171 104

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 018 605	102 018 605
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 018 605	102 018 605
Ingående avskrivningar	-15 646 777	-14 626 591
Årets avskrivningar	-1 020 186	-1 020 186
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 666 963	-15 646 777
Utgående redovisat värde	85 351 642	86 371 828

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 472 741	2 472 741
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 472 741	2 472 741
Ingående avskrivningar	-2 464 428	-2 443 102
Årets avskrivningar	-7 990	-21 326
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 472 418	-2 464 428
Utgående redovisat värde	323	8 313

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets ingång	5 874 848	5 054 731
Avsättning enligt underhållsplan	932 000	932 000
Ianspråktagande f.g. års åtgärder, enl.stämmobeslut	-3 672 486	-111 883
	3 134 362	5 874 848

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Danske Bank	1,555	rörligt	44 917 763		36 917 763
Nytt lån Danske bank	1,5	rörligt	7 000 000	-1 365 000	13 635 000

Avgår nästa års amortering

	51 917 763	-1 365 000	49 187 763
--	-------------------	-------------------	-------------------

Planenlig amortering 2-5 år ca

			-6 340 000
--	--	--	-------------------

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som en långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långsiktig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning (uttagna)	92 585 000	92 585 000
	92 585 000	92 585 000

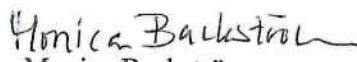
Göteborg 2020 - 04 - 22



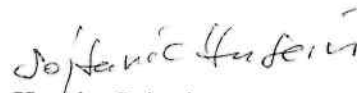
Dag Ståhl
Ledamot



Therese Polheimer
Ledamot



Monica Backström
Ledamot



Husein Sojtaric
Ledamot



Albert Dahlin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

2020 04 30


Lars Appelgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solväderybyn

Org.nr 769607-6186

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solväderybyn för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Solväderybyns finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Solväderybyn enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Solvådersbyn enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Göteborg den 30 april 2020



Lars Appelgren
Auktoriserad revisor