

Årsredovisning

för

Brf Solgården

746000-0875

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Solgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1934-35 på fastigheterna Kapellryggen 4 och 5 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kapellgatan 5 i Malmö.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	62	2408
2	24	1420
3	8	422
4	1	397
5	1	132
Totalt:	96	4779
Lokaler, bostadsrätt	96	4779
Lokaler, hyresrätt	0	
Garage	0	
Parkeringsplatser	0	

Total lägenhetsyta 4779 kvm

Total lokalyta 0 kvm.

Lägenheternas medelyta 50 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

2017 har renovering av tak och balkonger. Nya utemöbler till gården har köpts in.

2018 ersattes ett av föreningens torkskåp med ett nytt.

2019 har två torkskåp ersatts med nya. Undercentralen har renoverats och ny värmeväxlare installerats.

2020 System för att förnya nyckelbrickor har uppdaterats, en helt ny underhållsplan har framtagits genom besiktnings- och undersökningar och avtalet med ComHem avslutades vilket bidrog till sänkta avgifter.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16:e juni.

Närvarande var 15 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Albin Junhede
Vice ordförande	Jorge Valencia
Kassör	Ida Ångbäck
Ledamot	Joanna Moberg
Ledamot	Zebastian Pramberg
Sekreterare	Zebastian Pramberg
Suppleant	Kerstin Hagring
Suppleant	Lena Andersson
Suppleant	Peter Goddard

Inga ledamöter är i tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma då dessa valdes in på två år under föregående föreningsstämma. I tur att avgå är alla suppleanterna som valts in på ett år. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden, 11 styrelsemöten och ett konstituerande möte.

Firmatecknare två i förening

Firman har tecknats av styrelseledamöterna, två i förening.

Revisorer

KPMG

Valberedning

Erik Morin (sammanställande) och Peder Buchhave.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

System för att förnya nyckelbrickor har uppdaterats genom inköp av ny dator och uppdaterad programvara.

Ny underhållsplan har framtagits genom besiktningar och undersökningar.

Avtalet med ComHem avslutades vilket bidrog till sänkta hyror. En antenn installerades sedan för att förse lägenheterna med gratiskanaler.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Under 2021 kommer en del underhåll på socklar, dörrar, träfönster och betongfasad att genomföras. Ventiler på radiatorer och värmeledningar samt värmekulvertar planeras att bytas.

Under 2022 planeras relining av bottenavlopp.

Planerade åtgärder ska finansieras med tillgängliga medel och nyupptagande av banklån om så krävs.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 674 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2021-04-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 078 991 kr. Under året har föreningen amorterat 1 000 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 8 år.

Styrelsens intention är att genom löpande amorteringar sänka skuldnivån för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Extrastämma

Inga extrastämmor har hållits under 2020.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Fyra styrelseledamöter har bytts ut under året:

Erik Morin avgick som ordförande

Olle Jönsson avgick som kassör

Anna Livia Helander avgick som sekreterare

Tim Lundquist avgick som ledamot

Jorge Valencia omvaldes

Albin Junhede, Ida Ångbäck, Joanna Moberg och Zebastian valdes in som nya styrelsemedlemmar.

Väsentliga avtal

Ekonomisk förvaltning med HSB Malmö Ekonomisk förening, Fastighetsskötsel med Sekant Fastighetsservice, trädgårdsskötsel med Filipendula Garden & Design Trädgårdsmästare Jessica Östblom, elavtal hos E.ON Kundsupport Sverige AB, bredbandsavtal med Bredband2 AB och sophantering med Ragn-Sells Recycling AB.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Inga väsentliga risker förutspås.

Medlemsinformation

Under året har 14 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 115 medlemmar (108 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 365	3 358	3 307	3 282	3 172
Rörelsens kostnader	2 558	2 874	2 899	2 776	2 598
Finansiella poster, netto	73	87	96	62	38
Årets resultat	734	398	312	444	536
Likvida medel & fin placeringar	1 780	1 269	1 737	1 968	2 445
Skulder till kreditinstitut	8 079	9 079	10 379	10 704	5 082
Fond för yttre underhåll	2 249	2 123	2 196	2 124	1 698
Balansomslutning	14 364	14 337	15 281	16 071	9 295
Fastigheternas taxeringsvärde	87 200	87 200	64 413	64 413	64 413
Soliditet %	38	33	28	25	38
Räntekostnad kr/kvm	16	18	21	14	9
Låneskuld kr/kvm	1 691	1 900	2 172	2 658	1 063
Avgift kr/kvm	674	674	664	656	632

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	161 400	2 123 432	1 990 520	398 088	4 673 440
Avsättning år 2020 yttre fond		172 000	-172 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-46 113	46 113		0
Disposition av föregående års resultat:			398 088	-398 088	0
Årets resultat				734 473	734 473
Belopp vid årets utgång	161 400	2 249 319	2 262 721	734 473	5 407 913

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 262 721
årets vinst	734 473
	2 997 194

disponeras så att i ny räkning överföres	2 997 194
	2 997 194

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	3 220 296	3 220 811
Övriga intäkter	3	144 972	137 435
		3 365 268	3 358 246
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-143 008	-76 479
Planerat underhåll	5	-46 113	-393 281
Fastighetsavgift/skatt		-135 755	-130 815
Driftskostnader	6	-1 459 419	-1 540 190
Övriga kostnader	7	-248 953	-165 878
Personalkostnader	8	-61 483	-62 109
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-462 926	-504 828
		-2 557 657	-2 873 580
Rörelseresultat		807 611	484 666
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 436	1 729
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 574	-88 306
		-73 138	-86 577
Årets resultat		734 473	398 088

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	12 433 476	12 896 402
		12 433 476	12 896 402
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Egna Brf, långvarigt bruk		3 500	3 500
		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		12 436 976	12 899 902
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	60
Avräkningskonto HSB Malmö		1 776 595	1 266 339
Övriga fordringar	10	46 340	38 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	101 052	128 930
		1 923 987	1 434 134
<i>Kassa och bank</i>		2 965	3 015
Summa omsättningstillgångar		1 926 952	1 437 149
SUMMA TILLGÅNGAR		14 363 928	14 337 051

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		161 400	161 400
Fond för yttre underhåll	12	2 249 319	2 123 432
		2 410 719	2 284 832
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 262 721	1 990 520
Årets resultat		734 473	398 088
		2 997 194	2 388 608
Summa eget kapital		5 407 913	4 673 440
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	3 900 000	4 178 991
Summa långfristiga skulder		3 900 000	4 178 991
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	4 178 991	4 900 000
Leverantörsskulder		314 628	124 757
Aktuella skatteskulder		8 936	3 996
Övriga skulder	16	0	28 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	553 460	427 012
Summa kortfristiga skulder		5 056 015	5 484 620
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 363 928	14 337 051

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		734 473	398 088
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		462 926	504 828
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 197 399	902 916
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		60	1 078
Förändring av kortfristiga fordringar		27 876	-20 338
Förändring av leverantörsskulder		189 871	27 506
Förändring av kortfristiga skulder		95 000	-79 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 510 206	832 112
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-1 000 000	-1 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 000 000	-1 300 000
Årets kassaflöde		510 206	-467 888
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 269 354	1 737 242
Likvida medel vid årets slut		1 779 560	1 269 354

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. Enligt föreningens stadgar är det stämman som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond och är underlag för stämmans beslut 2020.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 35 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,36 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	3 220 296	3 220 811
	3 220 296	3 220 811

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Bredband	114 400	114 248
Övriga intäkter, pantförskrivningsavgift och överlåtelseavgift	30 572	23 187
	144 972	137 435

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Material i löpande underhåll	11 753	6 847
Löpande underhåll av bostäder	854	2 269
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	17 953	5 767
Löpande underhåll tvättutrustning	2 787	1 929
Löpande underhåll av installationer	26 278	0
Löpande underhåll Va/sanitet	11 152	8 073
Löpande underhåll värme	18 231	14 997
Löpande underhåll el	14 878	5 708
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	21 876	3 922
Löpande underhåll av markytor	1 579	0
Löpande underhåll av garage och p-platser	7 708	0
Försäkringsskador	2 131	15 669
Skadegörelse	5 828	11 298
	143 008	76 479

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	43 656
Periodiskt underhåll värme	0	335 000
Periodiskt underhåll markytor	0	14 625
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	46 113	0
	46 113	393 281

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	301 794	284 482
El	57 841	76 129
Uppvärmning	557 963	632 440
Vatten	201 995	180 086
Sophämtning	86 166	72 560
Fastighetsförsäkring, kabel-TV och bredband	220 673	266 194
Väghållning	32 987	28 299
	1 459 419	1 540 190

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	135 343	113 754
Revisionsarvoden	12 750	17 625
Övriga kostnader	100 860	34 500
	248 953	165 879

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	47 300	46 500
Löner och ersättningar	0	999
	47 300	47 499
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	14 183	14 610
	14 183	14 610
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	61 483	62 109

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 613 381	19 613 381
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 613 381	19 613 381
Ingående avskrivningar	-7 136 979	-6 632 151
Årets avskrivningar	-462 926	-504 828
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 599 905	-7 136 979
Mark	420 000	420 000
Utgående värde mark	420 000	420 000
Bokfört värde byggnader och mark	12 433 476	12 896 402
Taxeringsvärden byggnader	44 400 000	44 400 000
Taxeringsvärden mark	42 800 000	42 800 000
	87 200 000	87 200 000
Bokfört värde byggnader	12 013 476	12 476 402
Bokfört värde mark	420 000	420 000
	12 433 476	12 896 402

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	46 340	38 805
	46 340	38 805

Not 11 Förutbetalda kostnader - fastighetsförsäkring och bredband

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader - fastighetsförsäkring och bredband	101 052	128 930
	101 052	128 930

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	2 123 432	2 195 713
Avsättning	172 000	321 000
Ianspråktagande	-46 113	-393 281
	2 249 319	2 123 432

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	10 870 000	10 870 000
	10 870 000	10 870 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

4 178 991 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 1 000 000 kr

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	4 178 991	4 900 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	3 900 000	4 178 991
	8 078 991	9 078 991

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,100	2021-03-30	500 000	500 000
Stadshypotek	1,100	2021-03-30	581 065	581 065
Stadshypotek	1,100	2020-10-30	0	1 000 000
Nordea Hypotek	0,550	2021-08-18	3 097 926	3 097 926
Swedbank Hypotek	0,930	2020-01-28	3 900 000	3 900 000
			8 078 991	9 078 991

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	0	14 247
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	0	14 608
	0	28 855

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	9 128	10 148
Förutbetalda hyror och avgifter	297 253	265 808
Upplupen värmekostnad	97 841	94 228
Upplupen elkostnad	5 224	5 828
Upplupen extern revisor	14 000	15 000
Upplupen Va-kostnad	34 475	30 000
Upplupen renhållningskostnad	8 588	6 000
Övriga upplupna kostnader och styrelsearvode	86 951	0
	553 460	427 012

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Malmö den

Albin Junhede
Ordförande

Zebastian Pramberg

Ida Ångbäck

Joanna Moberg

Jorge Valencia

Min revisionsberättelse har lämnats

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Solgården, org. nr 746000-0875

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Solgården för år 2020.

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 2020 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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. 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 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Solgården för år 2020 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 revisorssed 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 överträdelse 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

KPMG AB

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor

Inkomna motioner

Motion 1: Sälja gästlägenhet

Hej!

Jag heter Olle Jönsson och skulle vilja att denna motion behandlas på Brf Solgårdens årsstämma.

Jag föreslår att Brf Solgården säljer gästlägenheten i befintligt skick.

De stora fördelar med denna motion är följande:

Brf Solgården behöver inte genomföra en mycket kostsam renovering av köket och badrummet i gästlägenheten.

Brf Solgården kommer vid en försäljning av gästlägenheten få in minst 700 000 kr. Räknar man med en historiskt låg ränta om 2 %, betyder det att Brf Solgården kan sänka sina räntekostnader med 14 000 kr/år.

Brf Solgården kommer att få en medlem till som kommer att betala en avgift till föreningen om uppskattningsvis 20 000 kr/år.

Med Vänliga Hälsningar

Olle Jönsson lägenhet 22

Styrelsens svar:

Föreningen har en god ekonomi i dagsläget och föreslår stämman att avslå motionen.

Motion 2: Renovera gästlägenhet

28/02/2021

Renovering av gästlägenhet

Föreningens gästlägenhet som används regelbundet av boendes gäster har blivit sliten och behöver renovering. Jag föreslå att det finns tre huvudsakliga saker som ska åtgärdas nämligen:

- renovera badrummet som inkluderar installation av dusch, kakla väggen och golvet
- ersätta sängar med nya sängar
- slipa och behandla golvet

Dessa relativt enkla åtgärder skulle göra lägenheten betydligt bekvämare och fräschare för bostadsföreningens gäster. Jag har pratat med en hantverkare och fått en uppskattning för en generell badrumsrenovering (offert bifogat till min motion), kostnaden skulle vara 70 000 SEK. nya sängar från Ikea skulle kosta cirka 6 000 SEK, och att slipa golvet kommer att kosta 20 000 SEK.

Jag hoppas att vi på årsstämman kan beslutas vilka åtgärder vi ska vidta.

Med vänlig hälsning,
Joanna Moberg

Styrelsens svar:

Det är viktigt för föreningen att ha ett gästrum som fungerar. Om renovering görs bör en avgift tas ut framöver.

Motion 3: Renovering av fasad & fönster

Till
Brf Solgården i Malmö
Årsmötet 2021

Ang: Fasad- och fönsterrenovering

Föreningens fasader på båda husen är inte särskilt estetiskt tilltalande. Efter många år av diverse klotter, skadegörelse, allmänt slitage från väder och vind, ser fasaderna slitna ut. Måhända håller de 10-20 år till med diverse byten av plattor som lossnar eller skadas. Däremot skulle det vara en välkommen estetisk förändring och en kulturhistorisk insats att renovera dem likt grannföreningen Brf Solhus, i ett försök att återställa det ursprungliga utseendet. Det skulle höja föreningens attraktivitet och vi har dessutom de ekonomiska förutsättningarna att genomföra en sådan renovering, med en stark kassa och goda lånemöjligheter.

I samband med en fasadrenovering får man anta att byggnadsställningar kommer att omgärda de två byggnaderna under en längre tid. Vi har lägenhetsfönster som också är i behov av renovering. En genomgång av våra fönster i lägenhet 71 visar bland annat att 6 fönster har svårt att hålla samman ute- och innedel, 2 fönster går inte att öppna överhuvudtaget, majoriteten av fönstervreden är sneda eller utslitna, och färg lossnar både invändigt och utvändigt, samt på en del lister på utsidan. Trots att upprustning av hela fönstret tekniskt sett inte är föreningens ansvar anser jag att det finns mycket att vinna på att renovera upp fönstrena invändigt och utvändigt, samt att ordentligt isolera dem för att minska värmeutsläpp. Gummilister som är insatta har en begränsad livslängd och tappar sin funktion efter ett visst antal år.

Jag föreslår:

att föreningen renoverar fasaderna på båda byggnaderna i liknande stil som grannhusen i Brf Solhus att föreningen samtidigt renoverar samtliga lägenhetsfönster samt isolerar dem och återställer funktion.

Erik Morin
Lägenhet 71, Kapellplan 7
Malmö 2021-02-28

Styrelsens svar:

Enligt underhållsplanen så håller fönster och fasad tekniskt sett ca 5-10 år till. Vill föreningen tidigarelägga detta så är det upp till stämman att besluta. Noteras bör också att detta förslag kommer innebära byggnadsställningar runt om husen under en längre period.

Motion 4: Solceller

Motion från projektgruppen för solceller: Peter Goddard, Jorge Flores, Kerstin Hagring och Sabine Swoboda

Styrelsen ges uppdrag fortsättningsvis att undersöka, handlägga och genomföra installation av solceller på taket av en eller båda byggnaderna: dvs Kapellryggen 4 och Kapellryggen 5 inom en rimlig tid av cirka två år.

Styrelsens svar:

En investering i solceller är ett signifikant bidrag i samhällets energi- och hållbarhetsomställning. Av det material som styrelsen har hunnit se hittills kring förslaget så finns det även en potentiell ekonomisk fördel för föreningen och dess medlemmar i denna investering.

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen med medskicket att hela investeringen analyseras grundligt.

Motion 5: Försäljning och byggnation av en del av vinden

Motion ang köp och utbyggnad av vinden

Beskrivning

Jag bor på våning 4 på Kapellplan 1 och ovanför mig ligger torkvinden. Jag skulle gärna vilja köpa vinden för att isolera och renovera den och ansluta den till min nuvarande lägenhet. Det skulle medföra

- Intäkter till Brf genom försäljning av ytan till gällande kvadratmeterpris för oinredd vindsyta
- Intäkter till Brf genom andelsmässig höjning av hyran pga utökat lägenhetsyta
- Privata vindsförråd skulle inte beröras
- Hiss krävs ej då vinden skulle anslutas till befintlig lägenhet
- Projektet att montera solceller på husens södra långsida skulle inte påverkas
- På grund av takets lutning skulle takfönster på husets västra kortsida ej vara synliga från gatan (Kapellgatan, Möllevångsgatan)
- Isolering av taket på torkvinden på min bekostnad

Huset är k-märkt vilket innebär att det finns särskilda bestämmelser vad och hur man får bygga om.

Just nu säger detaljplanen från 1933 att vinden får inte inredas. Många Brf i Malmö har dock tidigare ansökt om ändring av detaljplanen för att kunna bygga ut vinden och inreda den. För detta krävs att Brf ansöker om ändring av detaljplanen (vilket inte jag som privatperson kan göra).

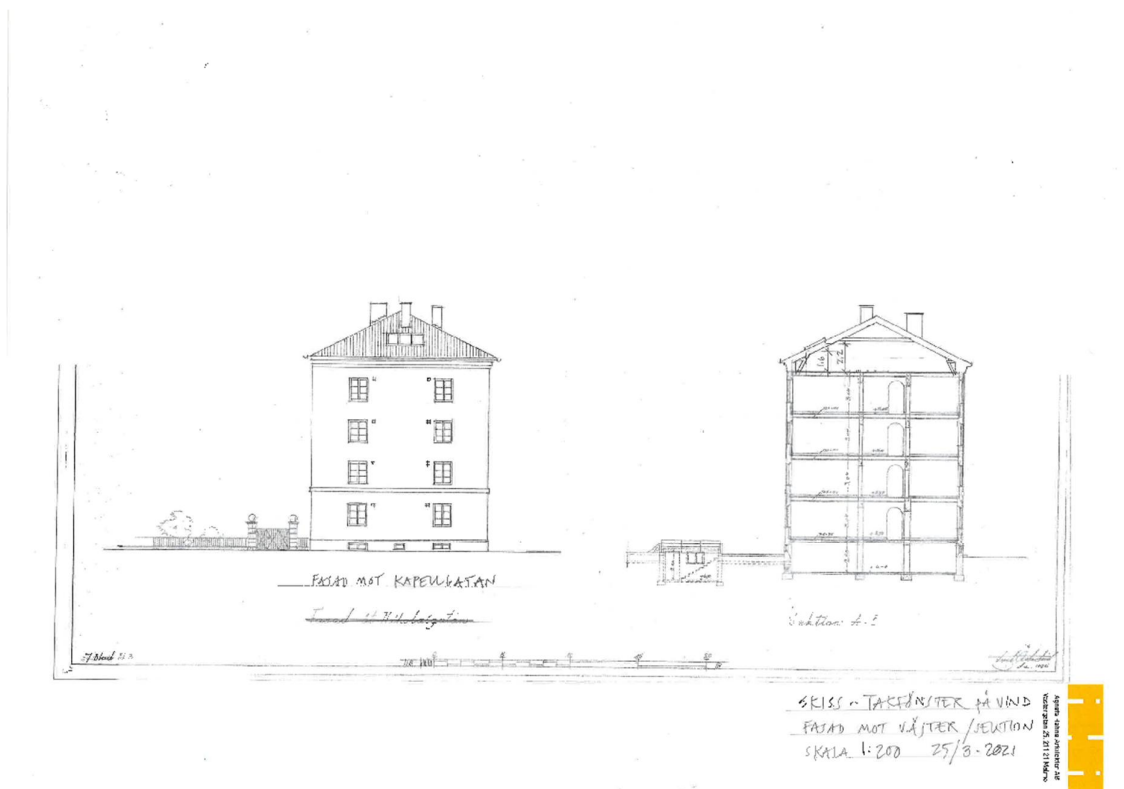
Processen är indelad i 2 faser:

- 1) en kostnadsfri bedömning av stadsbyggnadskontoret om en s k planprocess kan överhuvudtaget inledas
- 2) ifall stadsbyggnadskontoret lämnar positivt besked inleds en planprocess som man betalar en planavgift för, vilket jag som privatperson skulle stå för

(<https://malmo.se/Service/Bygga-och-bo/Detaljplaner/Om-detaljplaner.html>)

Ersättning till teknisk representant, besiktningsman, fackman för uppmätning av boytan etc skulle jag stå för själv likaså för kostnader för projektering och ansökan om bygglov.

Bifogad finns en ritning med exempel hur fasaden skulle kunna se ut med takfönster.



Malmö, 210331

Sabine Swoboda

Styrelsens svar:

Styrelsen ser följande punkter:

1. Föreningens ekonomi. Föreningen har god ekonomi och god planering för kommande underhållsarbeten. Det finns inget direkt behov av extra intäkter.
2. Administration. Detta projekt kommer innebära administrativt arbete för styrelsen då den måste vara involverad med bl.a. att ansöka om ändring i detaljplan och sedan genomföra administrationen kring förändring av lägenhetens storlek och avgifter. Detta kommer ta tid, fokus och energi som styrelsen bör prioritera på att säkerställa planerade underhållsarbeten.
3. Styrelsen är generellt restriktiv med att förändra fastigheternas grundläggande strukturer i vare sig vind, källare eller stammar.
4. Styrelsen har inte kunskap om hur ytan disponeras av medlemmarna idag och detta förslag skulle göra allmän yta till privat yta.

Utifrån dessa punkter föreslår styrelsen stämman att avslå motionen.

Motion 6: Grill på innergården

Hej,

Jag bor i lgh 11. Nikolaigatan 1. Det verkar vara mer positiv energi i styrelsearbetet än på länge. Det är väldigt bra!

Det har varit lite stökigt med grillar, varav många inte används så mycket. Det är bra att ni rensade bland dem i höstas!

Generellt tycker jag att det skulle vara bättre att ha en större grill av bra kvalitet gemensam, evt murad på plats. Ytan där de privata grillarna nu är på kunde då användas till annat och det skulle se snyggare ut. Om någon ändå gärna vill ha egen grill tycker jag att de kan ha dem i sina källare (så att de också håller bättre, med tanke på rost).

Problemet är väl lite var den gemensamma grillen skulle vara.

Förslag:

Framför granen på gräsmattan, mellan taken till förråden;

Något hörn i en av de mittersta sektionerna i trädgården.

Trädgården mellan vår förening och den söderut (solhus?), men det är ju beroende på var vi ska göra med den platsen.

Mvh

Peder Buchhave

Styrelsens svar:

En gemensam grill kan vara trevligt, samtidigt finns det följdfrågor som behöver besvaras; var ska den stå? Hur många gemensamma grillar? Ska det finnas en för vegetarianer/veganer och en för köttätare? Ska smågrillar förbjudas?

Styrelsen föreslår stämman att ge styrelsen i uppdrag att utreda frågan närmare.

Motion 7: Avgiftsskillnader vattenförbrukning

Motion till årsstämman 2021, avgiftsskillnader gällande vattenförbrukning

I våra årsavgifter betalar vi för gemensam förbrukning av varmvatten. Enligt våra stadgar från 1934 står det i §6 att ersättning för varmvatten ska beräknas per person. Varje lägenhet/hushåll på den tiden kunde bestå av flera personer i de ettor och tvåor som föreningen bestod av då. På 1980-talet började det ske sammanslagningar av lägenheter men med mindre personer i hushållet. Avgifterna för lägenheterna slogs ihop vilket innebar att hushållet betalade för flera lägenheters förmodade förbrukning av varmvatten. Detta innebär att de med större lägenheter (ihopslagna) betalar mer än de med mindre lägenheter. En mer effektiv energianvändning i vår förening är att önska och mer rättvis. I en annan bostadsförening hade vattenförbrukningen minskat med hälften när hushållen själva fick bekosta sin egen förbrukning.

Jag föreslår

- att styrelsen ser om det är tekniskt möjligt att installera individuella mätare främst för varmvatten men även värmemätare.

Malmö 2021-03-31

Liselotte Karlsdotter

Läg 46, 50, 51

Styrelsens svar:

Styrelsen ser att nuvarande system och fördelning fungerar bra och att eventuell individuell mätning kommer innebära en investeringskostnad, därav föreslår styrelsen stämman att avslå motionen.

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.