

Årsredovisning
för
Brf Solväderybyn

769607-6186

Räkenskapsåret

2020

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

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 23 juni 2020.

Styrelse:

Dag Ståhl	Ledamot
Therese Polheimer	Ledamot
Monica Backström	Ledamot
Leon Moosman	Ledamot
Albert Dahlin	Ledamot
Carolina Patriksson	Suppleant
Christer Bergström	Suppleant
Ulrika Magnusson	Suppleant

Vid årsstämman 2021 löper mandattiden ut för följande personer: Monika Backström, Albert Dahlin, Therese Polheimer, Carolina Patriksson, Christer Bergström, Ulrika Magnusson

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Till ledamöter i valberedningen valdes Sandra Alexandersson och Rebecka Sutton med Rebecka Sutton som sammankallande, alla på ett år.

Revisor

Lars Appelgren
AB

Auktoriserad revisor, Revisorsgruppen i Göteborg

Vald på 1 år.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Underhåll och underhållsplan

Föreningens underhållsplan för perioden 2020-2025:

<u>Planerat underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Uppskattad kostnad</u>
Målning etapp 3, enl. offert	2020	3 598 751
- " - Fasadbrädor + Fönster	2020 löpande	5 664 728
Sotning av imkanaler	2020	227 000
Energideklaration	2020	123 750
Byte av dörrar till soprum	2021-2022	300 000
Målning entrédörrar (utsida)	2021-2022	250 000
Byte av varmvattenberedare	2024	4 900 000

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Ekonomisk förvaltning	PRIMÄR fastighetsförvaltning AB
Teknisk förvaltning	Japi Bygg och Snickeri AB tom juli 2020
Teknisk förvaltning	AM Måleri och fastighetsservice från augusti 2020
tillsammans med styrelsen	

Föreningens ekonomi

Målning etapp 3 har överstigit planerad kostnad. Husen har krävt mer byte av brädor + att många fönsterbyten har gjorts då de var i dåligt skick.

Fönstren var inte med i tidigare planerad kostnad för målning.

Nytt lån har tagits på 5 miljoner

Antal överlåtelser/försäljningar under året är 8 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 8 349 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Anordnat 2 städdagar med containrar för grovsopor och trädgårdsavfall.

1 st hus med vatten/fuktskador badrum och kök 154 000kr + 1 st hus med fuktskada badrum 65 000kr.

Ettapp 3 målning av fasader är klar. Totalt 54 hus.

Kostnad 9 263 479kr

Medlemsinformation

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	7 952	7 844	7 823	7 798
Resultat efter finansiella poster	-8 811	-4 283	-3 044	937
Balansomslutning	87 166	93 017	91 191	95 230
Soliditet (%)	36,3	43,5	49,1	50,2

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	3 134 362	-9 519 704	-4 283 538	40 452 850
Avs. fond enl underhållsplan			932 000 -3 000 00	-932 000		0
Ianspråktagande fond			0	3 000 000		0
Balanseras i ny räkning				-4 283 538	4 283 538	0
Årets resultat					-8 811 491	-8 811 491
Belopp vid årets utgång	41 229 295	9 892 435	1 066 362	-11 735 242	-8 811 491	31 641 359

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 735 243
årets förlust	-8 811 491
	-20 546 734

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	932 000
i anspråktagande av fond för yttre underhåll, enl.f.g stämmobeslut	-1 066 362
i ny räkning överföres	-20 412 372
	-20 546 734

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 900 290	7 785 220
Övriga rörelseintäkter		52 067	58 533
Summa rörelseintäkter		7 952 357	7 843 753
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-14 471 780	-9 953 197
Övriga externa kostnader	4	-277 114	-373 458
Personalkostnader	5	-181 039	-168 956
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 020 509	-1 028 175
Summa rörelsekostnader		-15 950 442	-11 523 786
Rörelseresultat		-7 998 085	-3 680 033
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		315	-72
Räntekostnader och liknande resultatposter		-813 721	-603 433
Summa finansiella poster		-813 406	-603 505
Resultat efter finansiella poster		-8 811 491	-4 283 538
Resultat före skatt		-8 811 491	-4 283 538
Årets resultat		-8 811 491	-4 283 538
Tillägg till resultaträkningen			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		-8 811 491	-4 283 538
Avsättning till fond yttre underhåll		-932 000	-932 000
Ianspråktagande av fond yttre underhåll		3 000 000	3 672 486
Årets resultat efter poster till/från fond för framtida underhåll		-6 743 491	-1 543 052

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	84 331 456	85 351 642
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	323
Summa materiella anläggningstillgångar		84 331 456	85 351 965
Summa anläggningstillgångar		84 331 456	85 351 965
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7 186	227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		433 920	388 406
Summa kortfristiga fordringar		441 106	388 633
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 393 855	7 276 843
Summa kassa och bank		2 393 855	7 276 843
Summa omsättningstillgångar		2 834 961	7 665 476
SUMMA TILLGÅNGAR		87 166 417	93 017 441

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 121 730	51 121 730
Fond för yttre underhåll	8	1 066 362	3 134 362
Summa bundet eget kapital		52 188 092	54 256 092
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 735 243	-9 519 704
Årets resultat		-8 811 491	-4 283 538
Summa fritt eget kapital		-20 546 734	-13 803 242
Summa eget kapital		31 641 358	40 452 850
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	52 822 763	48 967 763
Summa långfristiga skulder		52 822 763	48 967 763
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		353 370	887 384
Skatteskulder		58 520	84 291
Övriga skulder		1 376 753	1 598 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		913 653	1 026 878
Summa kortfristiga skulder		2 702 296	3 596 828
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 166 417	93 017 441

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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	-6 693 938	-6 595 018
Hyror lokaler	-210 449	-211 537
Hyror bostäder	-881 677	-869 943
Hyror garage och parkeringsplatser	-107 050	-107 550
Övriga intäkter	-7 176	-1 171
	-7 900 290	-7 785 219

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Områdesskötsel	539 884	563 316
Halkbekämpning	85 190	156 002
El	109 883	120 230
Vatten	144 499	101 797
Sophämtning	333 528	338 684
Fastighetsförsäkring	157 502	152 668
Kabel-TV	192 959	188 376
Tomträttsavgälder	920 876	939 566
Reparationer	456 463	711 689
Planerat underhåll	10 046 226	5 457 506
Fastighetsskatt	1 035 276	998 076
Fastighetsskötsel	449 495	225 287
	14 471 781	9 953 197

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvode	171 160	167 312
Revisionsarvode	39 000	61 714
Telefon, porto o kopiering	29 632	32 858
Övriga förvaltningskostnader	33 362	61 574
Befarade kundförluster	0	50 000
Trycksaker	3 960	0
	277 114	373 458

Not 5 Anställda och personalkostnader

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

	2020	2019
Arvoden till styrelsen	139 446	129 250
Sociala avgifter	41 593	39 706
Summa	181 039	168 956

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 018 615	102 018 605
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 018 615	102 018 605
Ingående avskrivningar	-16 666 963	-15 646 777
Årets avskrivningar	-1 020 186	-1 020 186
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 687 149	-16 666 963
Utgående redovisat värde	84 331 466	85 351 642

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 472 741	2 472 741
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 472 741	2 472 741
Ingående avskrivningar	-2 472 418	-2 464 428
Årets avskrivningar	-323	-7 990
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 472 741	-2 472 418
Utgående redovisat värde	0	323

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets ingång	3 134 362	5 874 848
Avsättning enligt underhållsplan	932 000	932 000
Ianspråktagande f.g. års åtgärder, enl.stämmobeslut	-3 000 000	-3 672 486
	1 066 362	3 134 362

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Danske Bank , inkl. nytt lån	1,47	rörligt	36 917 763		41 917 763
Danske bank	1,5	rörligt	13 635 000	-1 365 000	12 270 000
Avgår nästa års amortering					-1 365 000
			50 552 763	-1 365 000	52 822 763
Planenlig amortering 2-5 år ca					-5 460 000

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

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning (uttagna)	92 585 000	92 585 000
	92 585 000	92 585 000

Göteborg 2021-05-20



Dag Ståhl
Ledamot



Therese Polheimer
Ledamot



Monica Backström
Ledamot



Leon Moosman
Ledamot



Albert Dahlin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

2021 05 24



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 2020.

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 2020 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Solväderybyn enligt god revisorsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa

risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga 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 2020 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Solvådersbyn enligt god revisorssed 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 24 maj 2021



Lars Appelgren
Auktoriserad revisor