

BRF SOLHUS

ÅRSREDOVISNING 2019



**©Bostadsrättsföreningen Solhus
Organisationsnummer: 746000-1089**

Innehållsförteckning

Sida

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 8 |
| Balansräkning | 9 |
| Noter | 11 |
| Underskrifter | 17 |

Kontaktuppgift till styrelsen
info@brfsolhus.se

Föreningens ekonomiska förvaltare



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Solhus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1929-05-31 och dess nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-04-12.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö Kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningar Kapellryggen 2 och Kapellryggen 3, Malmö Kommun. Föreningens gatadresser är Kapellgatan 16 och 18 samt Nikolaigatan 3 och 5, 214 21 Malmö.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Söderberg & Partners. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

| Namn | Funktion | Vald t.o.m. stämma |
|-------------------|-------------|--|
| Øyvind Svliand | Ordförande | 2020 |
| Astrid Ordell | Sekreterare | 2020 (Mette de la Motte tf sekreterare från nov) |
| Kerstin Palmer | Kassör | 2020 |
| Mette de la Motte | Ledamot | 2021 |
| Vanja Wickman | Ledamot | 2021 |
| Louise Nielsen | Suppleant | 2020 |
| Lennart Johansson | Suppleant | 2020 |
| Emma Svensson | Suppleant | 2021 (avgick sep) |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Øyvind Svliand, Kerstin Palmer, Astrid Ordell och suppleanterna Louise Nielsen samt Lennart Johansson. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman på högst två år. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden (13 ordinarie sammanträden, 1 konstituerande möte och 1 föreningsstämma). Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

↙

Revisor

Auktoriserad revisor – Liselotte Herrlander
Föreningsvald revisor – Sofia Cederblad, ordinarie
Föreningsvald revisor – Johanna Richardsson, suppleant

Valberedning

Ina Alm – sammankallande
René Borda
Frida Sebbe

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen för föreningen. Sydsverige Entreprenad AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Kapellryggen 2 och 3 med en tomtareal om sammanlagt 3 771 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1930. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens fastigheter färdigställdes 1929 och utgörs av 96 lägenheter där samtliga är upplåtna med bostadsrätt. En av bostadsrätterna ägs av Brf Solhus och används som styrelserum/gästrum. 8 stycken lägenheter är sammanslagna, vilket innebär 87 stycken bostäder totalt. Den totala lägenhetsytan är 4 670 kvm. På fastigheten finns även 2 gårdsförråd.

Lägenhetsfördelning

39 stycken 1 rum och kök
56 stycken 2 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-26. 23 medlemmar var närvarande och 21 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Verksamhetsåret 2019 var ett år då flera av de inom föreningen sedan länge planerade aktiviteter och större renoveringar genomfördes. Utöver detta har tre medlemskommittéer varit aktiva under året för att vara styrelsen behjälplig och för att genomföra trivselaktiviteter för medlemmarna.

Föreningen firade det Röda husets 90-årsdag med sensommarfest den 7 september för alla medlemmar. Under stort engagemang arrangerade festkommittén en vacker tillställning i uppdukat festtält på gården mellan husen, med mat och dryck, quiz och äldre bilder från kvarteret runt 1920- och 30-talen. Glasshantverkarna Folkets Pops tog fram en specialglass, inspirerad av det röda husets vackra färg, som bjöds till dessert. Ett antal av föreningens många begåvade musiker engagerades i en Solhus Salongsorkester under ledning av Christian Schultze, med soloframträdande av Mårten Lundgren på blås.

Då föreningen en tid önskat få bättre levererad kapacitet i sitt installerade bredband, engagerade sig en annan grupp medlemmar i frågan och bildade en bredbandsgrupp. Efter anbudsörförande valde föreningen att lämna Telenor som tjänsteleverantör i samband med uppgraderingen och istället teckna avtal med Bahnhof för leverans av bredbandstjänster, IP-telefoni och digital tv-tjänst. Efter analys av behov och möjligheter av konsultfirman Rambøll kunde en uppgradering till fiber i fastigheten också ge möjlighet till installation av ett nytt digitalt passersystem med tag-system, då det gamla trådburna porttelefonisystemet inte längre gått att laga. Rambøll genomförde under året upphandling av entreprenad för båda behoven och under sen höst gick Roslövs Nätverksservice in och gjorde förberedande installationer.

h

Under hösten startades även Trädgårdsgruppen upp igen och ett antal medlemmar planerade tillsammans med föreningens trädgårdsmästare Kristina Jäderberg en rad hösthallon vid pergolan på den gemensamma gården mellan fastigheterna, plantor av stockrosor på lämpliga ställen vid staket och grindar i båda trädgårdarna och lökväxter till våren. Under träffen diskuterades även lösningar för rosenspaljé, den planerade fortsättningen på gallring av träd som växt in i varandra. Medlemmar har uttryckt intresse för gemensamma bäddar för egen odling, något som trädgårdsgruppen ser vidare på tillsammans med Kristina Jäderberg för framtida förslag till styrelsen.

Föreningen har även haft två extra informationsträffar inför relining av våra badrumsavlopp som utförts med start i röda huset i november 2019 och fortsättning i gröna huset under våren 2020. Projektledare har varit Anton Svan från Tyréns konsultfirma och utförare av entreprenaden blev efter upphandling Söderlindhs, som föreningen haft god erfarenhet av sedan arbetet med relining av fastigheternas bottenavlopp i tidigare entreprenad.

Under ett år med flera pågående entreprenader och aktiviteter har det funnits ett behov av ett starkare stöd i det utökade praktiska arbetet för styrelsen än vad nuvarande fastighetsförvaltning genom Sydsverige Entreprenad har kunnat erbjuda. Föreningens behov har inte kunnat mötas och flera byten av personal inom bolaget har istället inneburit merarbete för styrelsen, som kommer se över framtida lösningar på förvaltningsbehovet.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen har under året gjort en totalöversyn av brandskyddet, tecknat ett serviceavtal för årlig brandkontroll och bytt ut brand- och räddningsmaterial.

Ett utredningsarbete har gjorts av Tyréns gällande alternativ för förstärkning av tak i kolkällaren, som leder till den kulvert med serviceledningar som går mellan fastigheterna. Tills vidare har varmförzinkade stämplars satts upp för extra stöd då korrosion har upptäckts på befintliga balkar.

Under 2020 kommer arbetet med relining av badrumsavloppen att slutföras och en underhållsspolning av köksstammarna göras. Entreprenad för fibernätverk samt porttelefoni med tag-system slutförs även den. Vidare planeras renovering av föreningens toaletter i källarna och ny mer miljövänlig armatur installeras i källare, då en del äldre gått sönder.

Utfört underhåll

En OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomfördes under hösten 2018 och SIMAB har under året följt upp eventuella anmärkningar. De sista åtgärdades under våren 2019 och föreningen fick OVK:n godkänd.

Den planerade renoveringen av trapphusen har under året inletts med nya namnskyltar i traditionellt utförande i glasmontrar i varje trappuppgång. Nya namnskyltar i metall har satts upp, framtagna med typsnitt från 30-talet i samarbete med Hanna Skoog, medlem i föreningen och grafisk designer. De har ersatt de gamla i plast som går ur produktion. I underhållsplanen ligger nu målning av dörrar och snickerier i trappuppgångar närmast.

Exteriört har målning genomförts av fastigheternas socklar, staket och grindar, som utsätts för ett stort dagligt slitage. Målningsarbetet utfördes av Schööns måleri. Då rengjordes även murar och grindpelare, samt behandlades för att motstå tillväxt av mossor.

I trädgårdarna gjordes ett större beskärningsarbete på de högväxande körsbärsträd som växer ut mot Nikolalgatan på båda gårdarna. Vidare togs ett gullregnträd som inte klarat sig längre ner och Kristina Jäderberg har gjort en översyn av de invasiva arter föreningen önskar få bort och de ursprungliga planteringar som önskas återskapas, eller alternativ till dessa om förutsättningarna för planteringarna förändrats genom växtlighetens tillväxt över åren. En rundvandring med översyn av framtida gallringsbehov gjordes med trädgårdsmästaren. Medlemmarna kommer även fortsatt att kunna vara delaktiga i planering av gårdarna genom deltagande i trädgårdsgrupp.

| Åtgärd | Utfört år | Kommentar |
|---|------------------|-----------------------------|
| Kraftigare beskärning körsbärsträden | 2019 | |
| OVK (obligatorisk ventilationskontroll) | 2019 | Påbörjad 2018, godkänd 2019 |
| Montering av brytskydd på grindar | 2019 | |
| Målning socklar på fastigheterna | 2019 | |
| Målning staket och grindar | 2019 | |
| Relining badrumsavlopp | 2018-2020 | |
| Installation fibernätverk | 2019/2020 | |
| Installation porttelefon | 2019/2020 | |
| Nya namnskyftar portuppgång & dörrar | 2019 | |

Framtida underhåll

| Åtgärd | Planerat år | Kommentar |
|--|--------------------|----------------------|
| Beställning radonmätning | 2020 | Avläsning våren 2020 |
| Målning av dörrar & snickerier trapphus | 2020 | |
| Underhållspolning köksstammar | 2020 | |
| Renovering toaletter i källare | 2020 | |
| Byte värmeväxlare | 2021 | |
| Byte motoriserad ventil, värme | 2021 | |
| Byte ställdon | 2021 | |
| Översyn och evt byte tvättmaskiner, Torktumlare, torkskåp | 2021 | |

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 119 (120) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 16 (18) st överlåtelse.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

Föreningens ekonomi

Som planerat kunde även de större entreprenaderna som påbörjats 2019 genomföras med sedan tidigare sparade medel, utan höjningar av årsavgift. De större renoveringarna har förlagts så att de löper under två budgetår. Föreningens ekonomi är god och de löpande lån som under året lagts om har gynnats av ett gott ränteläge vid tillfället.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 1 % under 2019. Ingen höjning är planerad för 2020.

h

Flerårsöversikt

| <i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i> | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta | 876 | 868 | 863 | 855 | 838 |
| Nettoomsättning | 4 246 | 4 206 | 4 185 | 4 143 | 4 065 |
| Resultat efter finansiella poster | 291 | 355 | -78 | -1 586 | 383 |
| Totalt eget kapital | 4 964 | 4 672 | 4 317 | 4 396 | 5 981 |
| Balansomslutning | 23 852 | 22 472 | 22 362 | 22 357 | 23 839 |
| Soliditet | 20,8% | 20,8% | 19,3% | 19,7% | 25,1% |
| Bokfört värde, byggnader och mark | 17 770 | 18 458 | 19 323 | 20 187 | 21 052 |
| Taxeringsvärde, byggnader och mark | 84 000 | 61 000 | 61 000 | 61 000 | 57 200 |
| Taxeringsvärde, byggnader | 43 000 | 34 000 | 34 000 | 34 000 | 33 000 |
| Låneskuld | 16 990 | 17 005 | 17 020 | 17 035 | 17 050 |
| Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta | 3 671 | 3 674 | 3 678 | 3 681 | 3 684 |
| Belåningsgrad | 20% | 28% | 28% | 28% | 30% |
| Amortering under året | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 |
| Likvida medel | 3 476 | 3 859 | 2 913 | 2 038 | 2 620 |
| Likviditet | 187% | 488% | 291% | 229% | 335% |
| Kassaflöde, kr/kvm | 261 | 274 | 311 | 316 | 312 |
| Avsättning underhållsfond, kr/kvm | 117 | 117 | 110 | 110 | 93 |

Boyta: 4 628 kvm bostadsrätt

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

h

Förändringar i eget kapital

| | Inbetalda Insatser | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|-----------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 199 586 | 2 001 119 | 2 116 582 | 354 882 |
| Disp. enl. stämmobeslut | | | 354 882 | -354 882 |
| Årets avsättning enl. underhållsplan | | 543 000 | -543 000 | |
| Årets uttag motsv. per. underhåll | | -228 645 | 228 645 | |
| Årets resultat | | | | 291 398 |
| Belopp vid årets utgång | 199 586 | 2 315 474 | 2 157 109 | 291 398 |

Förslag till resultatdisposition

Till föreningens stämmans förfogande står följande medel i kronor:

| | |
|--|------------------|
| Balanserat resultat före avsättning till underhållsfond | 2 471 464 |
| Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -543 000 |
| Anspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad | 228 645 |
| Årets resultat | 291 398 |
| Summa | 2 448 507 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | 2 448 507 |
| Summa | 2 448 507 |

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

| Resultaträkning | Not | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 4 245 757 | 4 205 563 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 245 757 | 4 205 563 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -2 647 930 | -2 522 703 |
| Periodiskt underhåll | 4 | -228 645 | -46 688 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -30 176 | -52 994 |
| Personalkostnader och arvoden | 6 | -96 437 | -111 365 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7 | -688 285 | -864 571 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 691 473 | -3 598 321 |
| Rörelseresultat | | 554 284 | 607 242 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 5 320 | 5 641 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -268 206 | -258 001 |
| Summa finansiella poster | | -262 886 | -252 360 |
| Resultat efter finansiella poster | | 291 398 | 354 882 |
| Årets resultat | | 291 398 | 354 882 |

6

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 17 769 739 | 18 458 024 |
| Pågående nyanläggningar | 9 | 2 507 310 | 59 794 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 20 277 049 | 18 517 818 |
| Summa anläggningstillgångar | | 20 277 049 | 18 517 818 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | 10 | 389 | 1 243 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 98 052 | 93 205 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 98 441 | 94 448 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | 12 | 3 476 391 | 3 859 334 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 574 832 | 3 953 782 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 23 851 881 | 22 471 600 |

↙

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | | |
| Fond för yttre underhåll | | 199 586 | 199 586 |
| Summa bundet eget kapital | | 2 315 474 | 2 001 119 |
| | | 2 515 060 | 2 200 705 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 2 157 109 | 2 116 582 |
| Årets resultat | | 291 398 | 354 882 |
| Summa fritt eget kapital | | 2 448 507 | 2 471 464 |
| Summa eget kapital | | 4 963 567 | 4 672 169 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13, 14 | 11 282 500 | 16 989 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 11 282 500 | 16 989 500 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13, 14 | 5 707 000 | 15 000 |
| Leverantörsskulder | | 1 497 369 | 425 007 |
| Aktuella skatteskulder | | 4 406 | 10 445 |
| Övriga skulder | | 21 912 | 21 576 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 375 127 | 337 903 |
| Summa kortfristiga skulder | | 7 605 814 | 809 931 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 23 851 881 | 22 471 600 |

h

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas.

| | |
|-------------|------|
| Byggnader | 2,45 |
| Inventarier | 20,0 |

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och lanspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Skatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 (1 315) kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte av inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

h

Not 2 Nettoomsättning

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 4 056 250 | 4 016 087 |
| Avgift, bredband | 140 400 | 140 400 |
| Överlåtelseavgift | 20 840 | 17 005 |
| Pantsättningsavgift | 9 725 | 8 148 |
| Gästlägenhet | 17 250 | 20 750 |
| Övrigt | 1 292 | 3 173 |
| Summa | 4 245 757 | 4 205 563 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| Löpande underhåll (specifisering enligt nedan) | | |
| El | 279 336 | 170 919 |
| Uppvärmning | 119 746 | 95 280 |
| Vatten & avlopp | 548 756 | 615 773 |
| Avfallshantering | 200 936 | 194 973 |
| Contalner | 107 702 | 89 098 |
| Fastighetsförsäkring | 8 446 | 14 220 |
| Bredband & TV | 45 690 | 32 312 |
| Fastighetsskötsel & lokavård | 231 120 | 249 015 |
| Snörenhållning, halkbekämpning & snöjour | 661 674 | 593 647 |
| Fönsterputsning | 37 972 | 0 |
| Trädgårdsskötsel | 9 432 | 0 |
| Förbrukningsmaterial/förbrukningsinventarier | 0 | 15 950 |
| Förvaltningskostnader | 31 714 | 14 059 |
| Obligatorisk ventilationskontroll OVK | 117 099 | 108 436 |
| Medlemsavgift HSB Malmö | 12 888 | 58 525 |
| Kommunal fastighetsavgift bostäder | 0 | 40 255 |
| Hemsidor | 118 422 | 114 982 |
| Styrelse- och föreningsverksamhet, stämma | 8 236 | 11 606 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgift | 22 139 | 21 106 |
| Underhållsplan | 30 681 | 25 252 |
| Bojour | 7 709 | 7 625 |
| Övrigt | 4 500 | 4 500 |
| Summa | 2 647 930 | 2 522 703 |

h

Specifisering av löpande underhåll

| | | |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Material | | |
| Bostäder | 26 713 | 30 367 |
| Gemensamma utrymmen | 20 802 | 14 750 |
| Tvättutrustning | 37 823 | 17 705 |
| VA/sanitet | 37 274 | 46 838 |
| Värme | 12 915 | 34 497 |
| El | 0 | 1 191 |
| Installationer Tele/TV/Porttelefon | 37 597 | 7 468 |
| Lås och larm | 2 580 | 2 188 |
| Fastighet utvändigt | 28 176 | 6 827 |
| Markytor | 1 338 | 2 856 |
| Övrigt | 72 222 | 2 898 |
| Summa | 1 896 | 3 334 |
| | 279 336 | 170 919 |

Not 4 Periodiskt underhåll

| | 2019 | 2018 |
|----------------------|----------------|---------------|
| Periodiskt underhåll | 228 645 | 46 688 |
| Summa | 228 645 | 46 688 |

Specifisering av periodiskt underhåll

| | | |
|---------------------|----------------|---------------|
| Tele/TV/Porttelefon | 0 | 46 688 |
| Målning | 175 350 | 0 |
| Kolkällare | 53 295 | 0 |
| Summa | 228 645 | 46 688 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2019 | 2018 |
|--------------------|---------------|---------------|
| Revisionskostnad | 12 925 | 14 150 |
| Juridiska åtgärder | 0 | 1 063 |
| Konsultarvode | 16 531 | 36 576 |
| Övrigt | 720 | 1 205 |
| Summa | 30 176 | 52 994 |

Not 6 Personalkostnader och arvoden

| | 2019 | 2018 |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut | 71 150 | 83 125 |
| Valberedning | 2 997 | 1 998 |
| Sociala avgifter | 22 290 | 26 242 |
| Summa | 96 437 | 111 365 |

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

h

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2019 | 2018 |
|------------------------|---------|---------|
| Avskrivning på byggnad | | |
| Summa | 688 285 | 864 571 |
| | 688 285 | 864 571 |

Not 8 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheterna Kapellryggen 2 och 3 i Malmö.
Värdeår: 1930

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 28 048 878 | 28 048 878 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 28 048 878 | 28 048 878 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -9 663 654 | -8 799 083 |
| Årets avskrivningar | -688 285 | -864 571 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -10 351 939 | -9 663 654 |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark | 72 800 | 72 800 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark | 72 800 | 72 800 |
| Utgående redovisat värde byggnader och mark | 17 769 739 | 18 458 024 |
| Taxeringsvärden byggnader | 43 000 000 | 34 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 41 000 000 | 27 000 000 |
| Summa | 84 000 000 | 61 000 000 |

Not 9 Pågående nyanläggningar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | | |
| Årets investeringar | 59 794 | 17 231 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 447 516 | 42 563 |
| Utgående redovisat värde | 2 507 310 | 59 794 |

Pågående nyanläggningar avser;
Relining 1 799 497 kronor
Installation av fiber & porttelefon 707 813 kronor

Nyanläggningarna förväntas färdigställas under nästkommande räkenskapsår.

h

Not 10 Övriga fordringar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------|------------|--------------|
| Skattekonto | | |
| Summa | 389 | 1 243 |
| | 389 | 1 243 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------|---------------|---------------|
| Vatten och avlopp | 16 018 | 16 712 |
| Bredband | 57 780 | 57 780 |
| Fastighetsförsäkring | 15 300 | 15 090 |
| Fortnox | 469 | 345 |
| Övrigt | 8 485 | 3 278 |
| Summa | 98 052 | 93 205 |

Not 12 Kassa och bank

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|------------------|------------------|
| SEB, transaktionskonto | 1 922 041 | 2 310 304 |
| SBAB, placeringskonto | 1 554 350 | 1 549 030 |
| Summa | 3 476 391 | 3 859 334 |

Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Långlivare | Räntesats 2019-12-31 | Datum för slutbetalning | Lånebelopp 2019-12-31 | Nästa års amortering |
|--------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Stadshypotek | 1,71 % | 2020-07-30 | 4 000 000 | 0 |
| Stadshypotek | 1,72 % | 2020-09-01 | 1 692 000 | 0 |
| SEB | 1,11 % | 2021-07-28 | 4 000 000 | 0 |
| SEB | 1,38 % | 2021-11-28 | 3 000 000 | 0 |
| Stadshypotek | 1,05 % | 2023-12-30 | 3 000 000 | 0 |
| SEB | 1,09 % | 2024-11-28 | 1 297 500 | 0 |
| Summa | | | 16 989 500 | 15 000 |

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 11 282 500 (16 989 500) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 5 707 000 (15 000) kronor. På balansdagen utgör 15 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 15 000 kronor amorterats.

Lån med slutbetalningsdag under 2020 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 16 614 500 (16 929 500) kronor.

6

Not 14 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Ställda säkerheter | | |
| Fastighetsinteckningar | | |
| Summa | 19 167 000 | 19 167 000 |

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Förskottsbetalda avgifter och hyror | | |
| Räntekostnad | 324 235 | 304 489 |
| Revisionskostnad | 21 247 | 19 589 |
| Övrigt | 13 500 | 13 825 |
| Summa | 375 127 | 337 903 |

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret
Inga väsentliga händelser har skett.

h

Malmö 2020- 05 - 08



Øyvind Sviland
Ordförande



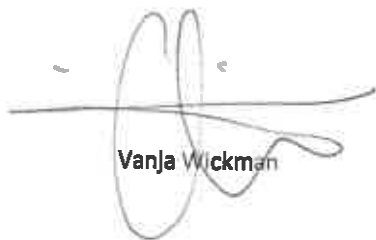
Mette de la Motte



Astrid Ordell



Kerstin Palmer



Vanja Wickman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 05 - 22



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor



Sofia Cederblad
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solhus, org.nr. 746000-1089

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solhus för år 2019.

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 2019 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 revisionsd i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt 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 uppger, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solhus för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 22/5 2020

Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Sofia Cederblad
Förtroendevald revisor