

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Solfjädern Riksbyggen  
Org nr: 775000-2029



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Solfjädern  
Riksbyggen får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-03-19  
Nuvarande stadgar registrerades 2014-04-14.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Solfjädern 1, (36 831 m<sup>2</sup>) och Solfjädern 2, (28 252 m<sup>2</sup>) i Örebro Kommun.  
På fastigheterna finns 11 byggnader med 204 lägenheter.  
Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adresser är Mosåsvägen 30-130 i Örebro.  
Övriga byggnader inrymmer expedition, styrelserum, gårdsbibliotek, föreningsgård, personalrum, förrådsutrymmen, tvättstugor, garage och sophus.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
24	150	20	10	204

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	120	129

Total tomtarea	65 183 m <sup>2</sup>
Total bostadarea	16 599 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	262 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	171 384 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	171 384 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Örebro. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Städarn	Städning
Avarn	Fastighetsjour, larmutryckning
ComHem	Bredband, telefoni, kabelTV
Fastigo	Personal
Home Solutions	IMD Individuell mätning el

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 299 tkr och planerat underhåll för 1 979 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.** Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 300 tkr (136 kr/m<sup>2</sup>). En liten ökning jämfört med tidigare år.

#### Underhåll

Under 2019 har föreningen sett över vilka åtgärder som behövs framöver. Styrelsen arbetar utifrån en underhållsplan och ett arbete med att uppdatera den har påbörjats. Styrelsen bedömer att avsättningen bör höjas till 2,3 miljoner till föreningens underhållsfond, mot tidigare 2,2 miljoner.

Stora åtgärder de närmaste 10 åren är fortsatt arbete med att byta ut avloppstammar under husen, översyn av asfaltytor samt så småningom, underhåll på avlopps- och vattenledningar inom husen.

Vid utbyte av avlopp under husen lägger vi nu ledningar utanför i mark för att minska kostnader samtidigt som entréer byggs om. Hus 1-5 räknat uppifrån skogen, är avklarade och nästa etapp för hus 6-11 påbörjas tidigast 2020, då ledningar i nedre delen är av en bättre kvalitet och ser ut att hålla längre än vad som varit fallet i övre delen av området. Hus 6 och 7 kommer att genomföras med start under februari 2020.

Till ovan underhåll tillkommer och de närmaste åren ett större projekt med att byta ut våra lås i föreningen. Vi kommer samtidigt att se över säkerheten till våra gemensamhetsutrymmen. Projektet kommer troligtvis att bli kostsamt för föreningen, men är nödvändigt då vi behöver ha en säkrare lösning för våra gemensamma utrymmen samt upplever problem med slitage på våra vanliga cylindrar.

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av vatten- och avloppsledningar vid hus 5	1 646 tkr
Asfaltering	333 tkr

**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År
Byte av vatten- o avloppsledningar vid hus 3 och 5	2018
Installation ljusarmaturer och eluttag i sovrum	2018
Byte av vatten- o avloppsledningar vid hus 1 och 2	2017
Byte av vatten- o avloppsledningar vid hus 4	2016
Installation IMD el	2015
Byte intern fjärrvärmekulvert	2012 / 2013
Ny takbeläggning	2012 / 2013
Byte undercentral fjärrvärme	2009 / 2010
Byte fönster och balkongdörrar	2005 / 2006

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

**Styrelse**

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Bergholm	Ordförande	2020
Per-Anders Norman	Sekreterare	2020
Joel Johansson	Vice ordförande	2021 Avflyttad 9/12
Maria Ellgren	Ledamot	2020
Stefan Eriksson	Ledamot	Utses av Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Oskar Andersson	Suppleant	2020
Mona Larsson	Suppleant	2021
Susanne Wallin	Suppleant	Utses av Riksbyggen

**Revisorer och övriga funktionärer**

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helene Andersson, PwC AB	Auktoriserad revisor	2020

**Valberedning**

Carl-Eric Karlsson (sammankallande)  
Ove Stålgren

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening av Per Bergholm, Per-Anders Norman, Stefan Eriksson.

**Bovärd**

Joakim Götze

**Utsedd av**

Styrelsen

**Bibliotek**

Birgitta Söder  
Gunilla Wigren

Styrelsen

Styrelsen

**Bokning**

**föreningslokal**  
Benny Grönwall

Styrelsen

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Årets resultat är 317 tkr och det är 2 991 tkr bättre än i fjol. Största anledningen till detta är att kostnaderna för underhåll var ca 3 000 tkr högre ifjol.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 737 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 054 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 259 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 258 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2019-04-01 då den höjdes med 1,5 %. Även föreningens hyror för p-platser och garage höjdes fr o m 2019-04-01 med ett snitt på ca 11%

Beslut om att höja årsavgiften 2% fr o m 2020-04-01 har tagits.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 525 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

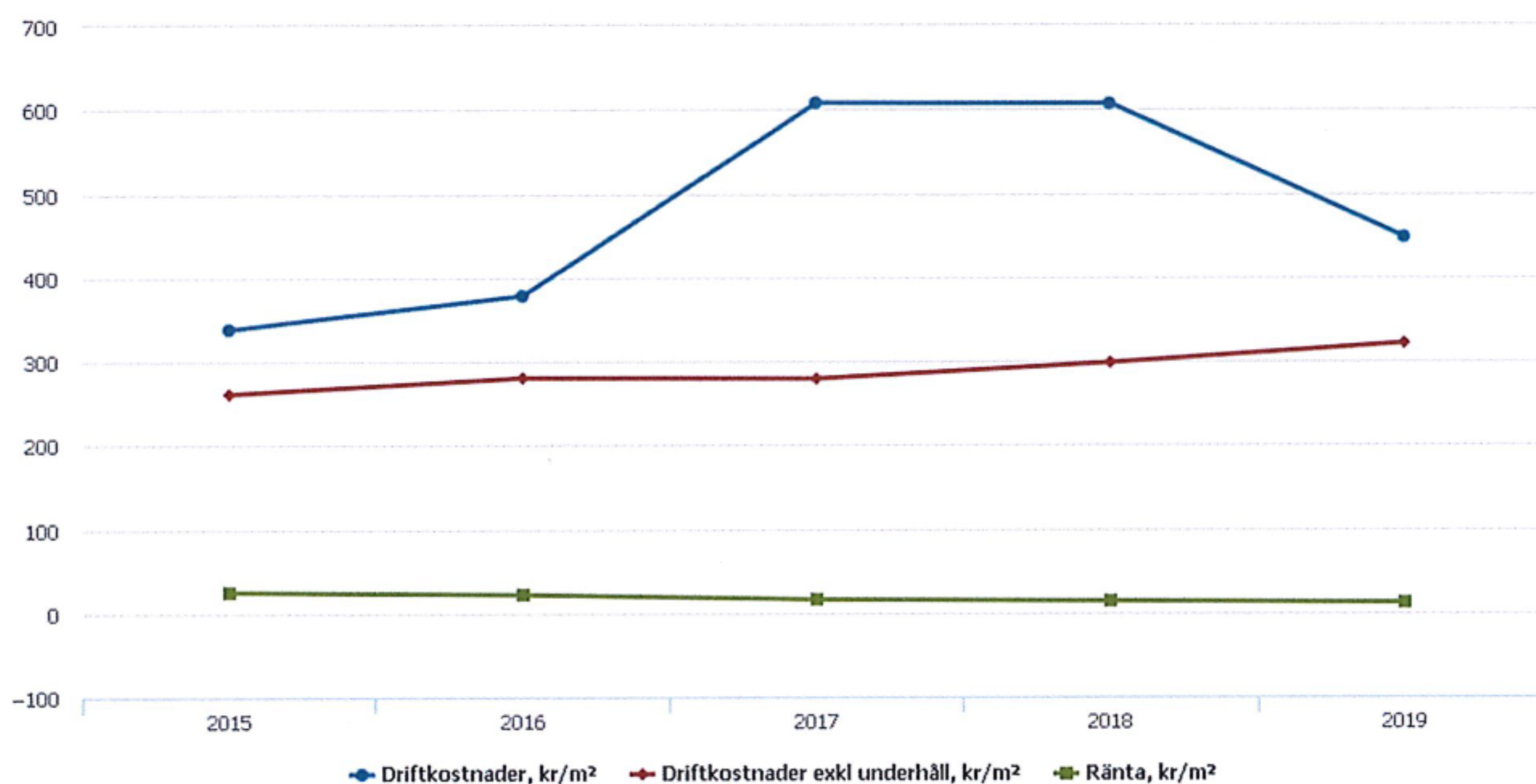
**Gröna Gruppen** som består av aktiva medlemmar har under 2019 utfört följande arbetsinsatser: Underhåll av rabatter samt grönytor, röjning av angränsande skogspartier, underhåll av lekplatser, samt målning av utemöbler.

**Biblioteket** innehåller cirka 700 boktitlar och har varit öppet under onsdagar ojämna veckor med uppehåll under sommarmånaderna och jul.

**Studier** förekommer i föreningslokalen i olika former som arrangeras av medlemmar i föreningen. Det är bl.a. oljemålning, korgmålning, japanskt broderi och släktforskning. Aktuella kurser har anslagits på förenings anslagstavlor.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	10 238	10 082	9 893	9 752	9 435
Resultat efter finansiella poster	317	-2 674	-2 768	913	1 183
Soliditet %	33	32	41	46	46
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	525	519	509	505	505
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	448	607	608	378	338
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	321	298	279	280	261
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 002	1 018	860	797	832



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

h

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	998 903	6 914 280	4 271 413	-2 673 925
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 673 925	2 673 925
Reservering underhållsfond		2 300 000	-2 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 149 427	2 149 427	
Årets resultat				316 872
<b>Vid årets slut</b>	<b>998 903</b>	<b>7 064 853</b>	<b>1 446 915</b>	<b>316 872</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 597 489
Årets resultat	316 872
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 149 427
<b>Summa</b>	<b>1 763 787</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**1 763 787**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	10 237 835	10 082 189
Övriga rörelseintäkter	Not 3	116 233	38 828
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 354 068</b>	<b>10 121 017</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-7 556 750	-10 238 263
Övriga externa kostnader	Not 5	-418 523	-531 059
Personalkostnader	Not 6	-1 149 360	-1 078 799
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-737 221	-737 643
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 861 855</b>	<b>-12 585 763</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>492 213</b>	<b>-2 464 746</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	29 376	29 376
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50	148
Räntekostnader och liknande resultatposter		-204 768	-238 703
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-175 342</b>	<b>-209 179</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>316 872</b>	<b>-2 673 925</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>316 872</b>	<b>-2 673 925</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	24 611 815	25 287 115
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	85 848	147 770
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 697 664</b>	<b>25 434 885</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	306 000	306 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>306 000</b>	<b>306 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 003 664</b>	<b>25 740 885</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 374	7 343
Övriga fordringar		48 458	113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	490 420	630 834
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>543 252</b>	<b>638 290</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	3 924 972	3 371 472
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 924 972</b>	<b>3 371 472</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 468 224</b>	<b>4 009 761</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>29 471 888</b>	<b>29 750 646</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		998 903	998 903
Fond för yttre underhåll		7 064 853	6 914 280
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 063 756</b>	<b>7 913 183</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 446 916	4 271 413
Årets resultat		316 872	-2 673 925
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 763 787</b>	<b>1 597 489</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 827 544</b>	<b>9 510 672</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 571 572	16 849 072
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 571 572</b>	<b>16 849 072</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	320 000	320 000
Leverantörsskulder		492 458	810 313
Skatteskulder		4 879	10 732
Övriga skulder	Not 15	579 503	625 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 675 933	1 624 663
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 072 772</b>	<b>3 390 902</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>29 471 888</b>	<b>29 750 646</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	316 872	-2 673 925
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	737 221	737 643
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 054 093</b>	<b>-1 936 282</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	95 037	-107 216
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-318 130	138 647
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>831 000</b>	<b>-1 904 851</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-277 500	2 665 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-277 500</b>	<b>2 665 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>553 500</b>	<b>760 149</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>3 371 471</b>	<b>2 611 323</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>3 924 972</b>	<b>3 371 472</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	70 år
Inventarier	Linjär	5-10 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 716 530	8 619 564
IMD Individuell avläsning el	780 459	776 399
Hyror, garage	545 600	505 920
Hyror, p-platser	199 680	182 180
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-9 600	-3 040
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 050	-3 650
Hyror, lokaler	7 216	4 816
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>10 237 835</b>	<b>10 082 189</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	30 202	30 898
Fakturerade kostnader	543	1 802
Övriga rörelseintäkter	9 940	6 128
Försäkringsersättningar	75 548	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>116 233</b>	<b>38 828</b>

#### Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll och reparationer	-2 149 427	-5 206 210
Reparation försäkringsskada	-128 563	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-299 118	-296 588
Försäkringspremier	-172 506	-189 965
Kabel- och digital-TV	-244 672	-247 686
Återbäring från Riksbyggen	2 900	2 750
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 252	-9 110
Obligatoriska besiktningar	-22 000	-2 035
Bevakningskostnader	-66 444	-50 369
Snö- och halkbekämpning	-39 291	-17 675
Förbrukningsinventarier	-83 669	-55 797
Fordons- och maskinkostnader	-76 450	-76 959
Vatten	-294 456	-255 677
Fastighetsel	-1 042 021	-984 850
Uppvärmning	-2 160 886	-2 281 741
Sophantering och återvinning	-307 609	-258 737
Städning gemensamma utrymmen	-294 770	-307 614
Extra trädgårdskötsel fällning av träd	-170 515	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-7 556 750</b>	<b>-10 238 263</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fritidsmedel inklusive jubileumsfest	0	-128 616
Förvaltningsarvode administration	-254 660	-244 280
Arvode, yrkesrevisor	-20 000	-18 750
Övriga förvaltningskostnader	-45 972	-38 345
Kreditupplysningar	-675	-2 026
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 222	-30 856
Kontorsmateriel	-12 222	-25 926
Telefon och porto	-16 684	-13 164
Medlems- och föreningsavgifter	-26 670	-26 781
Bankkostnader	-3 018	-2 315
Övriga externa kostnader	-8 400	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-418 523</b>	<b>-531 059</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till bovärd inklusive vikarie	-406 737	-390 465
Styrelsearvoden inkl valberedning	-125 339	-120 814
Övriga ersättningar funktionärer	-211 434	-180 930
Övriga personalkostnader	-10 646	-5 481
Sociala kostnader	-204 725	-205 729
Uttagsskatt	-190 479	-175 380
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-1 149 360</b>	<b>-1 078 799</b>

### Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-675 299	-675 721
Avskrivning Maskiner och inventarier	-61 922	-61 922
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-737 221</b>	<b>-737 643</b>

### Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning andelar i Intresseföretag	29 376	29 376
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>29 376</b>	<b>29 376</b>

**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	25 379 993	25 379 993
Mark	13 124 135	13 124 135
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>38 504 128</b>	<b>38 504 128</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-13 217 014	-12 541 293
	<b>-13 217 014</b>	<b>-12 541 293</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-675 299	-675 721
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-13 892 313</b>	<b>-13 217 014</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>24 611 815</b>	<b>25 287 115</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	11 487 680	12 162 980
Mark	13 124 135	13 124 135
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	169 000 000	169 000 000
Lokaler	2 384 000	2 384 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>171 384 000</b>	<b>171 384 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>125 757 000</i>	<i>125 757 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>45 627 000</i>	<i>45 627 000</i>

*k*

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	1 396 015	1 396 015
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 396 015</b>	<b>1 396 015</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-1 248 245	-1 186 323
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-61 922	-61 922
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 310 167</b>	<b>-1 248 245</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>85 848</b>	<b>147 770</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	85 848	147 770

**Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2019-12-31	2018-12-31
612 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	306 000	306 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>306 000</b>	<b>306 000</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	175 029	222 887
Förutbetalda driftkostnader	3 933	7 068
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	62 886
Förutbetald kabel-tv-avgift	61 174	62 332
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	250 284	275 661
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>490 420</b>	<b>630 834</b>

h



### Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	1 025	0
Bankmedel	4 556	4 556
Transaktionskonto	3 919 391	3 366 916
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 924 972</b>	<b>3 371 472</b>

### Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	16 891 572	17 169 072
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-320 000	-320 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>16 571 572</b>	<b>16 849 072</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,05%	2019-09-28	1 990 000	-1 975 000	15 000	0
SWEDBANK	1,50%	2019-09-28	2 850 000	-2 775 000	75 000	0
STADSHYPOTEK	1,50%	2019-09-30	1 337 500	-1 237 500	100 000	0
NORDEA	0,66%	2020-10-07	0	3 000 000	0	3 000 000
NORDEA	0,66%	2020-10-07	0	3 000 000	0	3 000 000
STADSHYPOTEK	1,14%	2021-10-30	3 400 000	0	100 000	3 300 000
STADSHYPOTEK	1,05%	2021-12-01	3 000 000	0	0	3 000 000
STADSHYPOTEK	1,50%	2022-01-30	2 631 572	0	0	2 631 572
STADSHYPOTEK	1,46%	2022-03-30	1 960 000	0	0	1 960 000
<b>Summa</b>			<b>17 169 072</b>	<b>12 500</b>	<b>290 000</b>	<b>16 891 572</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 320 000 kr varför den delen skall betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 600 000kr.

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	19 844 500	19 844 500

### Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	342 633	379 604
Skuld för uttagsskatt	190 479	175 380
Skuld sociala avgifter och skatter	46 391	67 385
Avräkning hyror och avgifter	0	2 826
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>579 503</b>	<b>625 194</b>

h

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	47 672	31 635
Upplupna räntekostnader	25 634	21 977
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	287 193	551 815
Upplupna elkostnader	101 844	27 647
Upplupna värmekostnader	330 272	357 029
Upplupna kostnader för renhållning	7 988	5 260
Upplupna styrelsearvoden	118 918	129 242
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 311	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	724 101	500 058
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 675 933</b>	<b>1 624 663</b>

**Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsen bedömer att pågående pandemi av COVID-19 ej allvarligt kommer att påverka föreningens framtida resultat och finansiella ställning på långt sikt.

Styrelsens underskrifter

Örebro 2020-04-01

Ort och datum



Per Bergholm



Per-Anders Norman



Joel Johansson



Maria Ellgren



Stefan Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 23/4-2020



Helene Andersson  
Auktoriserad revisor PwC AB



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Solfjädern Riksbyggen, org.nr 775000-2029

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Solfjädern Riksbyggen för år 2019. Enligt min 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Solfjädern Riksbyggen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 bostadsrättslagen.

Örebro den 23 april 2020



Helene Andersson  
Auktoriserad revisor

# BRF Solfjädern Riksbyggen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Solfjädern Riksbyggen i samarbete  
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

