

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Brf Solhöjden

Org nr 716447-6389

Styrelsen för Brf Solhöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 1994-09-26.

Föreningens fastighet, Skåftingsbacka 1:25,1:113 och 1:114 bebyggdes 1988 av Faluhus AB och är belägen i Borås kommun.

På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 8 lägenheter. Total bostdsyta 804,5 kvm.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på Skatteverkets takbelopp per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark samt 0,75 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 306 291 (1 306 291) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Föreningen är andelsägare i Samfällighetsföreningen Vassalla vägförening samt Gånghester vägförening.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-11-28 bestått av:

Ordinarie	Per Eriksson	Ordf.
	Robert Carlander	
	Eva Kylmander	
Suppleanter	Susanne Eriksson	

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Johan Gabre	KPMG
Suppleant	Jennie Laitinen	
Valberedning	Marianne Carlsson	

Styrelsen har under året haft 0 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko AB (f d RB Fastighetsägare AB) en del av Riksbyggen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 38 964 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 336 430 kronor, varav 0 kronor har ianspråkstagits i den yttre fonden och resterande 336 430 kronor har belastat resultatet .

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 0 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 0 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 13 (13) medlemmar.

Årsavgifter

Avgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 500 kronor.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning (tkr)	521	521	521	521
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-148	164	-390	134
Soliditet (%)	12	15	11	23
Kassalikviditet (%)	317	420	428	244
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	73	73	73	73
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	146	73	0	343
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	647	647	647	647
Lån kronor per kvm yta	4 242	4 490	4 739	3 465

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	300 000		73 000	103 687	163 723
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			73 000	-73 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				163 723	-163 723
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-148 258
Belopp vid årets utgång	300 000		146 000	194 410	-148 258

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	194 410
årets förlust	-148 258
	46 152
disponeras så att	
i ny räkning överföres	46 152
	46 152

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

Resultaträkning	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		520 860	520 860
Övriga rörelseintäkter		2 678	0
Summa rörelseintäkter		523 538	520 860
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-503 983	-191 758
Övriga externa kostnader	5	-50 422	-44 972
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-50 419	-50 419
Summa rörelsekostnader		-604 824	-287 148
Rörelseresultat		-81 286	233 712
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 972	-69 989
Summa finansiella poster		-66 972	-69 989
Resultat efter finansiella poster		-148 258	163 723
Resultat före skatt		-148 258	163 723
Årets resultat		-148 258	163 723

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	3 019 502	3 060 171
Inventarier, verktyg och installationer	7	75 562	85 312
Summa materiella anläggningstillgångar		3 095 064	3 145 483
Summa anläggningstillgångar		3 095 064	3 145 483
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	875 947	1 176 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	10 950	10 234
Summa kortfristiga fordringar		886 897	1 187 210
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 813	3 813
Summa kassa och bank		3 813	3 813
Summa omsättningstillgångar		890 710	1 191 023
SUMMA TILLGÅNGAR		3 985 774	4 336 506

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		300 000	300 000
Yttre reparationsfond		146 000	73 000
Summa bundet eget kapital		446 000	373 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		194 410	103 687
Årets resultat		-148 258	163 723
Summa fritt eget kapital		46 152	267 410
Summa eget kapital		492 152	640 410
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 212 500	3 412 500
Summa långfristiga skulder		3 212 500	3 412 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	200 000	200 000
Leverantörsskulder		3 595	10 586
Skatteskulder		9 655	8 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	67 872	64 615
Summa kortfristiga skulder		281 122	283 596
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 985 774	4 336 506

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2019 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 73 000 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med avskrivning på byggnaden efter gjorda amorteringar och övergått till en 100-årig rak plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Fiberinstallation	10 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Årsavgifter bostäder	520 860	520 860
Övriga ersättningar och intäkter	2 678	0
	523 538	520 860

Not 3 Underhållskostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Löpande reparationer	38 964	60 976
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	336 430	0
	375 394	60 976

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Yttre skötsel	0	4 875
Fastighetsel	9 938	10 911
Sophämtning	16 551	16 251
Fastighetsförsäkring	24 508	23 493
Samfällighetsavgifter	7 200	7 260
Internet	3 600	3 600
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	66 792	64 392
	128 589	130 782

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Administration, kontor och övrigt	2 406	5 715
Revisionsarvode	13 625	13 000
Förvaltningsarvode	26 746	26 257
Övriga förbrukningsinventarier/material	7 645	0
	50 422	44 972

Not 6 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	5 516 562	5 516 562
Ingående anskaffningsvärden mark	254 000	254 000
Markanläggningar	75 500	75 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 846 062	5 846 062
Ingående avskrivningar	-2 785 891	-2 745 222
Årets avskrivningar	-40 669	-40 669
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 826 560	-2 785 891
Utgående redovisat värde	3 019 502	3 060 171
Taxeringsvärden byggnader	7 460 000	7 460 000
Taxeringsvärden mark	3 535 000	3 535 000
	10 995 000	10 995 000

Not 7 Installationer

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	97 500	97 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 500	97 500
Ingående avskrivningar	-12 188	-2 438
Årets avskrivningar	-9 750	-9 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 938	-12 188
Utgående redovisat värde	75 562	85 312

Not 8 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avräkning skattekonto	4 632	3 912
Avräkningskonto Simpleko AB	871 315	1 173 064
	875 947	1 176 976

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	10 950	10 234
	10 950	10 234

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-06-30	Lånebelopp 2019-06-30
Swedbank	2,25	Löpande	1 325 000	1 325 000
Swedbank	1,51	Löpande	1 012 500	1 162 500
Swedbank	1,90	Löpande	1 075 000	1 125 000
			3 412 500	3 612 500
Kortfristig del av långfristig skuld			-200 000	-200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 412 500 kronor.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	11 467	12 030
Förskottsbetalda hyror och avgifter	43 405	32 901
Beräknat arvode för revision	13 000	12 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 184
	67 872	64 615

Not 12 Not för ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	5 739 000	5 739 000
	5 739 000	5 739 000

Not 13 Likvida medel

	2020-06-30	2019-06-30
Kassamedel	3 813	3 813
Avräkning Klientmedel Simpleko AB	871 315	1 173 064
	875 128	1 176 877

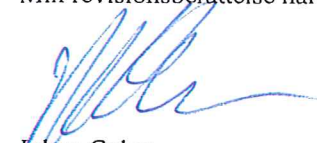
Gånghester den 24/10 -20


Eva Kylmander


Per Eriksson


Robert Carlander

Min revisionsberättelse har lämnats . 29/12 - 2020


Johan Gabre
Godkänd revisor
KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solhöjden, org. nr 716447-6389

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solhöjden för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 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 revisionsred 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 på 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 Solhöjden för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 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 försumelse 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.

Borås den 29 december 2020



Johan Gabre
Godkänd revisor