

# **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](mailto: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.

<b>Åtgärd</b>	<b>Utfört år</b>	<b>Kommentar</b>
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 namnskyltar portuppgång & dörrar	2019	

#### **Framtida underhåll**

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

## Medlemsinformation

### Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

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 överlåtelser.

### 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
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>199 586</b>	<b>2 315 474</b>	<b>2 157 109</b>	<b>291 398</b>

## 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
<b>Summa</b>	<b>2 448 507</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	2 448 507
<b>Summa</b>	<b>2 448 507</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 245 757	4 205 563
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 245 757</b>	<b>4 205 563</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 691 473</b>	<b>-3 598 321</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>554 284</b>	<b>607 242</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 320	5 641
Räntekostnader och liknande resultatposter		-268 206	-258 001
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-262 886</b>	<b>-252 360</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>291 398</b>	<b>354 882</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>291 398</b>	<b>354 882</b>

6

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

↙

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser			
Fond för yttre underhåll		199 586	199 586
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 315 474</b>	<b>2 001 119</b>
		<b>2 515 060</b>	<b>2 200 705</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 157 109	2 116 582
Årets resultat		291 398	354 882
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 448 507</b>	<b>2 471 464</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 963 567</b>	<b>4 672 169</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	11 282 500	16 989 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 282 500</b>	<b>16 989 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 605 814</b>	<b>809 931</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 851 881</b>	<b>22 471 600</b>

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
<b>Summa</b>	<b>4 245 757</b>	<b>4 205 563</b>

## 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
<b>Summa</b>	<b>2 647 930</b>	<b>2 522 703</b>

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
<b>Summa</b>	<b>1 896</b>	<b>3 334</b>
	<b>279 336</b>	<b>170 919</b>

#### Not 4 Periodiskt underhåll

Periodiskt underhåll	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Summa</b>	<b>228 645</b>	<b>46 688</b>
	<b>228 645</b>	<b>46 688</b>

#### Specifisering av periodiskt underhåll

Tele/TV/Porttelefon	0	46 688
Målning	175 350	0
Kolkällare	53 295	0
<b>Summa</b>	<b>228 645</b>	<b>46 688</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

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

#### Not 6 Personalkostnader och arvoden

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

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**

Skattekonto	2019-12-31	2018-12-31
Summa	389	1 243
	<b>389</b>	<b>1 243</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

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

**Not 12 Kassa och bank**

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

**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.

h

**Not 14 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar		
<b>Summa</b>	<b>19 167 000</b>	<b>19 167 000</b>

**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
<b>Summa</b>	<b>375 127</b>	<b>337 903</b>

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

*h*

Malmö 2020- 05 - 08



Øyvind Sviland  
Ordförande



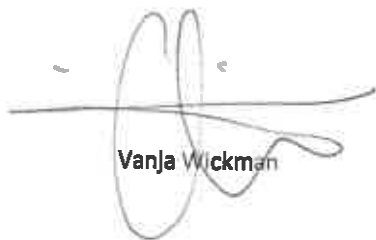
Mette de la Motte



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