

# ÅRSREDOVISNING

2017-01-01--2017-12-31

**BRF**

**SOLHUS**

**746000-1089**

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Solhus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning.

##### Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1929-05-31 och dess nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2001-11-28.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö Kommun

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

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne/Willis. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

##### Föreningens styrelse

	<b>Funktion</b>	<b>Vald t.o.m stämma</b>
Lisa Nyed	Ordförande	2018
Øyvind Sviland	Vice ordförande	2018
Karin Jansson	Sekreterare	2018 <i>(avgått från styrelsen oktober 2017)</i>
Kerstin Palmer	Kassör	2019
Karl-Anton Drotth	Ledamot	2019
Henrik Ålund	Ledamot	2019
René Borda	Suppleant	2018
Alexander O'Neill	Suppleant	2018
Kim Hansson	Suppleant	2018

Adjungerad HSB-representant Wivian Petersson

I tur att avgå vid kommande ordinarie stämma är ledamöterna Lisa Nyed, Øyvind Sviland och Karin Jansson (som flyttade i oktober). Styrelseledamöter och suppleanter välj av föreningsstämman på högst två år. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

#### **Revisor**

Sofia Cederblad som ordinarie och Thomas Nilsson som suppleant. Auktoriserad revisor Liselotte Herrlander.

#### **Valberedning**

Thomas Nilsson, Maria Andersson och Ulrika Gardelin

#### **Förvaltning**

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen år 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 95 lägenheter där samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Till fastigheterna hör också en lokal. Den totala lägenhetsytan är 4 625 kvm och lokalens yta är 42,2 kvm. Lägenheternas medelyta är 49,3 kvm.

Lägenhetsfördelning:

39 stycken 1 rum och kök

56 stycken 2 rum och kök

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-06-06. 23 medlemmar var närvarande och 19 lägenheter var representerade.

#### **Föreningsaktiviteter under året**

För att få en bättre kapacitet att lagra inkommande mail bytte styrelsen e-postadress till [info@brfsolhus.se](mailto:info@brfsolhus.se).

Gästrumsbokningen via kalenderfunktionen på sidan har fallit väl ut och används nu till nära nog samtliga bokningar. Den ger även medlemmarna en snabb uppfattning om lediga dagar. Styrelsen arbetar vidare på att finna lösningar för ytterligare ökad tillgänglighet och smidigare hantering vid gästrumshyra.

Under hösten bokade föreningen in en container för medlemmarnas behov och önskemål har uppmärksammats om att ha tillgång till container en vecka även under våren.

I december genomfördes en glöggträff på Café Doffeln för umgänge medlemmar emellan. Detta samlade medlemmar i alla åldrar och är ett uppskattat inslag.

En bredbandsgrupp har bildats inom styrelsen för att utarbeta framtida behov och uppgradering av bredband och tjänster. Gruppen arbetar för ett framtida fibernät i hela fastigheten för att kunna garantera varje medlem den kapacitet som önskas och under 2017 vidgades arbetet till att även omfatta framtida lösning för passersystem. Konsult med specialkompetens inom området anlätades från Rambøll.

Efter ett antal lagändringar är det aktuellt för föreningen att uppdatera stadgarna och ett arbete med detta

h

har gjorts under 2017 för att avslutas under 2018. En information om vad lagändringarna innebär hölls av HSB före årsstämman den 6 juni 2017.

Den praktiska arbetsbelastningen inom styrelsen är fortsatt för hög och då vi nu går in i en period med flera större entreprenader provar styrelsen med start 2018 ett utökat fastighetsförvaltningssamarbete med Sydsverige Entreprenad. Det underlättar också tillgänglighet, information och service till medlemmarna.

### **Underhåll och underhållsplan**

Under året har ett antal undersökningar genomförts inför kommande renoveringsbehov. Bengt Dahlgrens har varit behjälpliga i att utreda behov och konstruktion för åtgärd av tätskikt på kolkällaren, som leder till den kulvert för serviceledningar som löper mellan de båda fastigheterna i källarplan.

Styrelsen har sedan 2016 arbetat med att utreda behov och lämplig metod för renovering av avloppsstammarna i badrum. Under 2017 har vi haft hjälp av konsult med expertis inom VVS från Bengt Dahlgrens till detta. 2018 planeras det undersökande arbetet kunna avslutas och en medlemsinformation hållas om vald metod och renoveringsprocess.

### **Utfört underhåll**

Under 2017 avslutades totalrenoveringen av fönster och balkongdörrar i fastigheterna med linoljefärgsmålning. Samtidigt har fönstrens funktionalitet setts över och ev byten av droppnäsor och rättning av fönsterbleck skett samt isättning av nya tätningslister. Entreprenaden genomfördes med gott resultat av Schööns måleri med målarmästare Lars Wigren som konsult med linoljefärgsmålning som expertområde.

Under sommaren genomförde Lindholms värme under projektledning av Bengt Dahlgrens en genomsyn av samtliga radiatorer i lägenheterna med temperatur- och flödesmätning. Ett antal element spolades och några få byttes ut till motsvarande tidstypisk modell i nyproduktion.

I torkrummen installerades nya fläktar.

### **Framtida underhåll**

Under 2018 planeras installation av nytt passersystem och i samband med detta troligen även en uppgradering av bredbandskapacitet.

Ett kodlås kommer att installeras till gästrumsdörren för att underlätta tillgänglighet vid bokning på kort notis och för att slippa nyckelhantering.

Gårdsförråden, sopsorteringsutrymmena och pergolan på gården mellan fastigheterna kommer att målas. Sockeln på båda fastigheterna planeras också att målas då den är utsatt för mycket slitage.

Fuktmätning och konstruktionsanalys av kolkällaren pekar mot att en åtgärd bör göras under 2018 alternativt 2019.

För att påbörja en planerad renovering i trapphusen kommer föreningen att starta med nya namnskyltar i ursprunglig design till glastavlorna i trappuppgångarna och nya namnskyltar till brevkasten i motsvarande design sätts upp.

h

## Medlemsinformation

### Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 120 (120) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 14 (11) st, varav 4 (2) stycken genom arv/gåva.

### Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2018 är 45 500 kr (år 2017, 44 800 kr).

### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 1 % 2017-01-01 och är 864 kr/kvm. Styrelsen har beslutat att per 2018-01-01 höja årsavgifterna med 0,5 %.

h

## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	4 185	4 143	4 065	4 019	4 076
Årets resultat	-78	-1 586	383	539	243
Totalt eget kapital	4 317	4 396	5 981	5 598	5 059
Balansomslutning	22 362	22 357	23 839	23 346	22 958
Soliditet	19,3%	19,7%	25,1%	24,0%	22,0%
Bokfört värde, byggnader och mark	19 323	20 187	21 052	20 136	18 763
Taxeringsv., byggnader och mark	61 000	61 000	57 200	57 200	57 200
Taxeringsvärde, byggnader	34 000	34 000	33 000	33 000	33 000
Årsavgift kr/kvm	864	855	839	830	806
Låneskuld	17 020	17 035	17 050	17 065	17 080
Låneskuld kr/kvm	3 680	3 683	3 686	3 690	3 693
Belåningsgrad	28%	28%	30%	30%	30%
Amortering under året	15	15	15	15	15
Likvida medel	2 913	2 038	2 620	2 957	2 787
Likviditet	291%	229%	335%	446%	375%
Kassaflöde, kr/kvm	311	316	312	319	297
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	110	110	93	67	53

### Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=likvida medel+kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder

Kassaflöde, visar föreningens sparande för 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	1 633 098	4 148 606	-1 585 612
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-1 585 612	1 585 612
Årets avsättning enl. UH- plan		509 000	-509 000	
Årets uttag motsv. per. UH		-637 291	637 291	
Årets resultat				-78 390
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>199 586</b>	<b>1 504 807</b>	<b>2 691 284</b>	<b>-78 390</b>

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning till underhållsfond	2 562 994
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-509 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	637 291
Årets resultat	-78 390
<b>Summa</b>	<b>2 612 894</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	2 612 894
<b>Summa</b>	<b>2 612 894</b>

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

h

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 184 990	4 143 276
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 184 990</b>	<b>4 143 276</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 342 307	-2 238 411
Periodiskt underhåll	4	-637 291	-2 165 657
Övriga externa kostnader	5	-26 026	-22 096
Personalkostnader och arvoden	6	-125 489	-106 614
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-880 162	-880 166
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 011 275</b>	<b>-5 412 944</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>173 715</b>	<b>-1 269 668</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	6 149	8 398
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-258 254	-324 342
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-252 105</b>	<b>-315 944</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-78 390</b>	<b>-1 585 612</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-78 390</b>	<b>-1 585 612</b>

h



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	19 322 595	20 187 166
Maskiner och inventarier	11	0	15 591
Pågående nyanläggningar	12	17 231	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 339 826</b>	<b>20 202 757</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 339 826</b>	<b>20 202 757</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	1 338
Övriga fordringar	13	1 243	3 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	107 516	111 379
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>108 759</b>	<b>116 310</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	15	2 912 931	2 037 685
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 021 690</b>	<b>2 153 995</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 361 516</b>	<b>22 356 752</b>

h

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		199 586	199 586
Fond för yttre underhåll		1 504 807	1 633 098
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 704 393</b>	<b>1 832 684</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 691 284	4 148 606
Årets resultat		-78 390	-1 585 612
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 612 894</b>	<b>2 562 994</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 317 287</b>	<b>4 395 678</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	17 004 500	17 019 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 004 500</b>	<b>17 019 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	15 000	15 000
Leverantörsskulder		635 769	470 270
Aktuella skatteskulder		10 207	8 327
Övriga skulder		28 746	26 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	350 007	421 934
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 039 729</b>	<b>941 574</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 361 516</b>	<b>22 356 752</b>

h

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### 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	3,1
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 ianspråktagande 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 1 315 (1 268) kronor per lägenhet.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte av inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

h

## Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter, bostäder	3 996 112	3 956 543
Avgift, bredband	140 400	140 400
Överlåtelseavgift	11 187	13 289
Pantsättningsavgift	5 580	7 100
Gästlägenhet	23 500	20 250
Övrigt	8 211	5 694
	<b>4 184 990</b>	<b>4 143 276</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Löpande underhåll/reparationer	231 622	205 646
El	94 217	92 017
Uppvärmning	597 128	593 124
Vatten & avlopp	179 504	191 862
Avfallshantering	94 343	103 996
Container	5 993	6 444
Fastighetsförsäkring	31 555	27 535
Kabel-TV	86 642	85 208
Bredband	154 574	115 426
Fastighetsskötsel och lokalvård	485 375	480 594
Trädgårdsskötsel	13 750	0
Besiktning/tillsyn	17 500	0
Förbrukningsmaterial/förbrukningsinventarier	21 393	5 564
Förvaltningskostnader	114 966	103 252
Medlemsavgift HSB Malmö	40 255	40 255
Kommunal fastighetsavgift bostäder	113 090	109 048
Hemsidor	3 502	8 246
Styrelse- och föreningsverksamhet, stämma	11 069	10 109
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	17 024	20 378
Underhållsplan	7 625	7 625
Konsultarvode	0	12 469
Bojour	3 375	4 500
Övrigt	17 805	15 113
	<b>2 342 307</b>	<b>2 238 411</b>

### Specificering av löpande underhåll

Material	8 239	13 726
Bostäder VVS	5 525	7 847
Gemensamma utrymmen, tvättutrusning	22 143	34 731
VA/sanitet	49 668	39 660
Värme	96 921	0

h

El	16 457	50 447
Lås och larm	0	12 981
Fastighet utvändigt	9 521	4 877
Markytor	10 684	1 458
Övrigt	12 465	39 919
	<b>231 623</b>	<b>205 646</b>

#### Not 4 Periodiskt underhåll

	2017	2016
Periodiskt underhåll	637 291	2 165 657
	<b>637 291</b>	<b>2 165 657</b>
<b>Specifisering av periodiskt underhåll</b>		
Fönsterrenovering/fönstermålning	625 250	682 576
Tvättutrustning	0	79 937
Sanering och rörentreprenad	12 041	671 894
Omläggning värmerör källare	0	731 250
	<b>637 291</b>	<b>2 165 657</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Revisionskostnad	12 675	12 875
Juridiska åtgärder	12 751	1 031
Övrigt	600	8 190
	<b>26 026</b>	<b>22 096</b>

#### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2017	2016
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	94 002	75 595
Föreningsvald revisor	0	5 000
Valberedning	1 998	1 000
Sociala avgifter	29 489	25 019
	<b>125 489</b>	<b>106 614</b>

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

h

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2017	2016
Avskrivning på byggnad	864 571	864 574
Avskrivning inventarier, utemöbler	15 591	15 592
	<b>880 162</b>	<b>880 166</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2017	2016
Ränteintäkter från placeringar	6 149	8 390
Övriga ränteintäkter	0	8
	<b>6 149</b>	<b>8 398</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2017	2016
Räntekostnad för skuld till kreditinstitut	258 254	324 332
Övriga räntekostnader	0	10
	<b>258 254</b>	<b>324 342</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

Föreningen äger fastigheterna Kapellryggen 2 och 3 i Malmö.

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 048 878	28 048 878
Årets investeringar		0
Omklassificering från pågående nyanläggningar		0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>28 048 878</b>	<b>28 048 878</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 934 512	-7 069 938
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-864 571	-864 574
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 799 083</b>	<b>-7 934 512</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	72 800	72 800
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark</b>	<b>72 800</b>	<b>72 800</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>19 322 595</b>	<b>20 187 166</b>
Taxeringsvärden byggnader	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärden mark	27 000 000	27 000 000
	<b>61 000 000</b>	<b>61 000 000</b>

h

**Not 11 Maskiner och inventarier**

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 959	77 959
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>77 959</b>	<b>77 959</b>
Ingående avskrivningar	-62 368	-46 776
Årets avskrivningar	-15 591	-15 592
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-77 959</b>	<b>-62 368</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>15 591</b>

**Not 12 Pågående nyanläggningar**

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar	17 231	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 231</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 231</b>	<b>0</b>

Avser besiktning och kontroll inför stamreovering.

**Not 13 Övriga fordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	1 243	1 249
Övriga kortfristiga fordringar	0	2 344
	<b>1 243</b>	<b>3 593</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Vatten och avlopp	17 875	0
Kabel-TV	21 985	21 642
Bredband	33 750	57 713
Fastighetsförsäkring	32 312	31 555
Fortnox	469	469
Övrigt	1 125	0
	<b>107 516</b>	<b>111 379</b>

h

### Not 15 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
SEB, transaktionskonto	1 369 542	500 445
SBAB, placeringskonto	1 543 389	1 537 240
	<b>2 912 931</b>	<b>2 037 685</b>

### Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB, 34229880	1,68	2019-11-28	1 327 500	1 342 500
Stadshypotek, 9583	1,75	2019-12-30	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek, 47450	1,71	2020-07-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek, 50156	1,72	2020-09-01	1 692 000	1 692 000
SEB, 33817746	1,11	2021-07-28	4 000 000	4 000 000
SEB, 34208395	1,38	2021-11-28	3 000 000	3 000 000
Avgår kortfristig del			-15 000	-15 000
			<b>17 004 500</b>	<b>17 019 500</b>

Kortfristig del av långfristig skuld 15 000 (15 000) kronor, vilket är det belopp föreningen avser att amortera nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 16 944 500 (16 959 500) kronor.

### Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	19 167 000	19 167 000
	<b>19 167 000</b>	<b>19 167 000</b>
 Eventalförpliktelser	 Inga	 Inga

### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	310 936	345 136
Räntekostnad	19 599	19 818
Revisionskostnad	12 800	12 875
Vattenkostnad	609	32 307
Avfall	0	4 363
Snörenhållning	0	6 121
Övrigt	6 063	1 314
	<b>350 007</b>	<b>421 934</b>

h



### Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

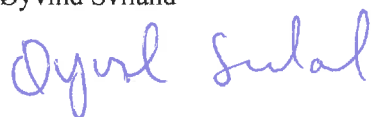
Per 2018-01-01 höjdes årsavgifterna med 0,5 %. Detta innebär ökade intäkter med ca 20 000 kr/år.

Malmö 2018-05-03



Lisa Nyed  
Ordförande

Øyvind Sviland



Kerstin Palmer



Henrik Ålund



Karl-Anton Drotth



Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-10



Liselotte Herrlander  
Auktoriserad revisor

Sofia Cederblad

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 2017.

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 2017 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 revisionssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 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 revisionssed 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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 2017 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsd 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 revisionsd 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 10 / 5 2018



Liselotte Herrlander  
Auktoriserad revisor



Sofia Cederblad  
Förtroendevald revisor