



BRF SOLHUS

ÅRSREDOVISNING 2018



©Bostadsrättsföreningen Solhus
Organisationsnummer: 746000-1089

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	17

Kontaktuppgift till styrelsen
info@brfsolhus.se

Föreningens ekonomiska förvaltare



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Solhus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.
Årsredovisningen är upprättad i SEK.

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. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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 byggnad och mark med beteckningar Kapellryggen 2 och Kapellryggen 3, Malmö Kommun. Föreningens gatuadresser 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.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Lisa Nyed	Ordförande	2019
Øyvind Sviland	Vice ordförande	2020
Astrid Ordell	Sekreterare	2020
Kerstin Palmer	Kassör	2019
Karl-Anton Drotth	Ledamot	2019
Louise Nielsen	Suppleant	2019
Lennart Johansson	Suppleant	2019

I tur att avgå vid kommande ordinarie stämma är ledamöterna Lisa Nyed, Kerstin Palmer och Karl-Anton Drotth (som flyttade i januari 2019).

Styrelseledamöter och suppleanter välj av föreningsstämman på högst två år. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 16 protokollförda sammanträden (11 ordinarie sammanträden, 1 konstituerande möte, 1 föreningsstämma och 3 extrastämmor). 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

h

Valberedning

Ulrika Gardelin (ordförande), René Borda, Ina Alm

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 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 2018-06-10. 19 medlemmar var närvarande och 15 lägenheter var representerade.

Extrastämma nr 1 ägde rum 2018-05-21. 20 röstberättigade medlemmar var närvarande. Utgången av denna omröstning var 19 röster för att avsluta medlemskapet i HSB och 1 röst för fortsatt medlemskap. Stämman beslutade därmed att gå ur HSB.

Extrastämma nr 2 ägde rum 2018-12-02. 14 röstberättigade medlemmar närvarade. De föreslagna nya stadgarna för Brf Solhus inklusive ändringar antogs enhälligt.

Extrastämma nr 3 ägde rum 2018-12-18. 7 röstberättigade medlemmar närvarade. De föreslagna nya stadgarna för Brf Solhus inklusive ändringar antogs enhälligt.

Föreningsaktiviteter under året

I samband med aktuella lagändringar genomfördes ett arbete med nya stadgar för föreningen, som har upptagit mycket tid. Under den processen framkom en tydlig skillnad i skrivningar beroende på om föreningen skulle fortsätta att vara medlemsförening i HSB eller ej. Styrelsen kallade till en extrastämma 21 maj där medlemmarna röstade för att avsluta medlemskapet i HSB. Därefter vidtog fortsatt arbete med att ta fram nya stadgar och en granskning genomfördes av konsult Christina Fregne på Jurideko. Den slutliga versionen antogs därefter under två extrastämmor; den 2 december i samband med föreningens årliga glöggträff för medlemmar på Café Doffeln, och en sista extrastämma 18 december.

För att underlätta arbetsbördan för styrelseledamöter och säkerställa en god drift av underhåll och fastighetsskötsel infördes ett avtal om fastighetsförvaltning med Sydsverige Entreprenad. De har sedan tidigare ansvar för den tekniska förvaltningen och kunde erbjuda ett ekonomiskt rimligt alternativ med utökat ansvar. Den 1 maj började Jenny Svanholm arbeta med föreningen som förvaltare och rapporterar till styrelsen, med adjungerad närvaro på styrelsemötena. Styrelsens medlemmar har efterhand under sommar och höst 2018 satt in Jenny i arbetet med föreningen och planerade samt pågående entreprenader.

h

Brf Solhus är sedan hösten 2018 medlem i Bostadsrätterna, som liksom tidigare HSB erbjuder löpande information om bostadsrättsfrågor och visst juridiskt stöd till styrelse likväl som information till enskilda medlemmar. De erbjuder även avgiftsfria kurser för styrelseledamöter. Avslutandet av föreningens medlemskap i HSB har även lett till en översyn av de leverantörsavtal som ingick i HSB-medlemskapet. Sedan årsskiftet har Brf Solhus fastighetsförsäkring och ansvarsförsäkring genom Söderberg & Partners.

Föreningens trädgårdsmästare Jessica Östblom, Filipendula, har under hösten överlämnat skötseluppgifter och uppdrag pga. tidsbrist till trädgårdsmästare Kristina Jäderberg, som nu kommer att ansvara för trädgårdsskötseln utöver den markskötsel som ingår i Sydsverige Entreprenads uppdrag. En första start gjordes med beskärning av bokhäckarna utmed staketet, för ökad täthet. Kristina kommer under 2019 att upprätta en plan för behov av gallring och nyplantering i våra trädgårdar.

Container tillhandahålls som planerat både vår och höst.

En obligatorisk radonmätning i fastigheterna har inletts och genomförs 2018-19. Förvaltaren kontakter de medlemmar i vars lägenheter dosorna ska placeras.

Efter ett medlemsinitiativ har föreningen monterat bokhyllor i samtliga tvättstugor för att fungera som tvättstugebibliotek. Medlemmar ställer ner böcker till utlån och kan själva låna nya från hyllorna. Ett uppskattat inslag där cirkulationen direkt kom igång.

Underhåll och underhållsplan

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

Rambøll har haft i uppdrag att utreda ett nytt passersystem, en renovering som också kommer att läggas samman med en uppgradering av föreningens bredbandsnätverk, så att högre kapacitet kan uppnås. Entreprenaden planeras utföras våren 2019.

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 kunde det undersökande arbetet avslutas och styrelsen kunde besluta om metod och renoveringsprocess. Under året bytte anlita konsult bolag och styrelsen valde att ge ett fortsatt uppdrag till samma konsult, nu inom bolaget Tyréns. En relining av badrumsavloppen kommer att ske med start höst 2019 och avslut våren 2020.

En OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomfördes under hösten och SIMAB har följt upp eventuella anmärkningar i samarbete med fastighetsförvaltningen. Anmärkningar ska vara åtgärdade under våren 2019.

Arbetet med den planerade renoveringen av trapphusen har startat med framtagande av design och material för nya namnskyltar till brevkast samt namnbrickor till glastavlorna i respektive entré. Samtliga skyltar byts ut under våren 2019.

Under 2019 planeras även putsning och målning av båda husens socklar. När nytt passersystem är installerat kommer grindar/staket att målas.

h

Utfört underhåll

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Kraftigare beskärning av buskar	2018	
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2018	Uppföljning av anmärkningar 19 april 2019.
Beställning radonmätning	2018	Avläsning 2019
Montering av brytskydd på grindar	2019	

Framtida underhåll

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Indragning av fiber och porttelefoni	2019	
Byte värmexlaren	2019	
Nya namnskyltar port & dörrar	2019	
Relining badrumsavlopp	Hösten 2019 & våren 2020	
Målning av dörrar i trapphus	2020	

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

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. Under året har det skett 18 (14) st, varav 2 (4) 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 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 0,5 % 2018-01-01 och är: 868 kr/kvm. Styrelsen beslöt att höja årsavgifterna 2019-01-01 med 1 %.

✓

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	868	863	855	838	830
Nettoomsättning	4 206	4 185	4 143	4 065	4 019
Resultat efter finansiella poster	355	-78	-1 586	383	539
Totalt eget kapital	4 672	4 317	4 396	5 981	5 598
Balansomslutning	22 472	22 362	22 357	23 839	23 346
Soliditet	20,8%	19,3%	19,7%	25,1%	24,0%
Bokfört värde, byggnader och mark	18 458	19 323	20 187	21 052	20 136
Taxeringsvärde., byggnader och mark	61 000	61 000	61 000	57 200	57 200
Taxeringsvärde, byggnader	34 000	34 000	34 000	33 000	33 000
Låneskuld	17 005	17 020	17 035	17 050	17 065
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	3 674	3 678	3 681	3 684	3 687
Belåningsgrad	28%	28%	28%	30%	30%
Amortering under året	15	15	15	15	15
Likvida medel	3 859	2 913	2 038	2 620	2 957
Likviditet	488%	291%	229%	335%	446%
Kassaflöde, kr/kvm	274	311	316	312	318
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	117	110	110	93	67

Boyta: 4 628 kvm bostadsrätt

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

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

W

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	199 586	1 504 807	2 691 284	-78 390
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-78 390	78 390
Årets avsättning enl. underhållsplan		543 000	-543 000	
Årets uttag motsv. per. underhåll		-46 688	46 688	
Årets resultat				354 882
Belopp vid årets utgång	199 586	2 001 119	2 116 582	354 882

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning till underhållsfond	2 612 894
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-543 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	46 688
Årets resultat	354 882
Summa	2 471 464

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	2 471 464
Summa	2 471 464

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

h

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 205 563	4 184 990
Summa rörelseintäkter		4 205 563	4 184 990
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 522 703	-2 342 307
Periodiskt underhåll	4	-46 688	-637 291
Övriga externa kostnader	5	-52 994	-26 026
Personalkostnader och arvoden	6	-111 365	-125 489
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-864 571	-880 162
Summa rörelsekostnader		-3 598 321	-4 011 275
Rörelseresultat		607 242	173 715
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	5 641	6 149
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-258 001	-258 254
Summa finansiella poster		-252 360	-252 105
Resultat efter finansiella poster		354 882	-78 390
Årets resultat		354 882	-78 390

h

Balansräkning **Not** **2018-12-31** **2017-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	18 458 024	19 322 595
Maskiner och inventarier		0	0
Pågående nyanläggningar	11	59 794	17 231
Summa materiella anläggningstillgångar		18 517 818	19 339 826

Summa anläggningstillgångar		18 517 818	19 339 826
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	12	1 243	1 243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	93 205	107 516
Summa kortfristiga fordringar		94 448	108 759

Kassa och bank

Kassa och bank	14	3 859 334	2 912 931
Summa omsättningstillgångar		3 953 782	3 021 690

SUMMA TILLGÅNGAR		22 471 600	22 361 516
-------------------------	--	-------------------	-------------------

W

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		199 586	199 586
Fond för yttre underhåll		2 001 119	1 504 807
Summa bundet eget kapital		2 200 705	1 704 393
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 116 582	2 691 284
Årets resultat		354 882	-78 390
Summa fritt eget kapital		2 471 464	2 612 894
Summa eget kapital		4 672 169	4 317 287
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	16 989 500	17 004 500
Summa långfristiga skulder		16 989 500	17 004 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	15 000	15 000
Leverantörsskulder		425 007	635 769
Aktuella skatteskulder		10 445	10 207
Övriga skulder		21 576	28 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	337 903	350 007
Summa kortfristiga skulder		809 931	1 039 729
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 471 600	22 361 516

↳

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	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 1 337 (1 315) kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

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

h

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter, bostäder	4 016 087	3 996 112
Avgift, bredband	140 400	140 400
	17 005	11 187
Pantsättningsavgift	8 148	5 580
Gästlägenhet	20 750	23 500
Övrigt	3 173	8 211
Summa	4 205 563	4 184 990

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Löpande underhåll/repARATIONER (specificering enligt nedan)	170 919	231 622
El	95 279	94 217
Uppvärmning	615 773	597 128
Vatten & avlopp	194 973	179 504
Avfallshantering	89 098	94 343
Container	14 220	5 993
Fastighetsförsäkring	32 312	31 555
TV	65 955	86 642
Bredband	183 060	154 574
Fastighetsskötsel och lokalvård	593 647	485 375
Trädgårdsskötsel	15 950	13 750
Besiktning/tillsyn	0	17 500
Förbrukningsmaterial/förbrukningsinventarier	14 059	21 393
Förvaltningskostnader	108 436	114 966
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	58 525	0
Medlemsavgift HSB Malmö	40 255	40 255
Kommunal fastighetsavgift bostäder	114 982	113 090
Hemsidor	11 606	3 502
Styrelse- och föreningsverksamhet, stämma	21 106	11 069
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	25 252	17 024
Underhållsplan	7 625	7 625
Bojour	4 500	3 375
Övrigt	45 170	17 805
Summa	2 522 703	2 342 307

h

Specificering av löpande underhåll

Material	30 367	8 239
Bostäder	14 750	5 525
Gemensamma utrymmen	17 705	12 465
Tvättutrustning	46 838	22 143
VA/sanitet	34 497	49 668
Värme	1 191	96 921
El	7 468	16 457
Installationer Tele/TV/Porttelefon	2 188	0
Lås och larm	6 827	0
Fastighet utvändigt	2 856	9 521
Markytor	2 898	10 684
Övrigt	3 334	0
Summa	170 919	231 623

Not 4 Periodiskt underhåll

	2018	2017
Periodiskt underhåll	46 688	637 291
Summa	46 688	637 291

Specificering av periodiskt underhåll

Fönsterrenovering/fönstermålning	0	625 250
Sanering och rörentreprenad	0	12 041
Tele/TV/porttelefoni	46 688	0
Summa	46 688	637 291

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Revisionskostnad	14 150	12 675
Juridiska åtgärder	1 063	12 751
Konsultarvode	36 576	0
Övrigt	1 205	600
Summa	52 994	26 026

h

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Förtroendevalda		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	83 125	94 002
Valberedning	1 998	1 998
Sociala avgifter	26 242	29 489
Summa	111 365	125 489

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Avskrivning på byggnad	864 571	864 571
Avskrivning inventarier, utemöbler	0	15 591
Summa	864 571	880 162

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränteintäkter från placeringar	5 641	6 149
Summa	5 641	6 149

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnad för skuld till kreditinstitut	258 001	258 254
Summa	258 001	258 254

h

Not 10 Byggnader och mark

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

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 048 878	28 048 878
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	28 048 878	28 048 878
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 799 083	-7 934 512
Försäljningar/utrangeringar		0
Årets avskrivningar	-864 571	-864 571
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 663 654	-8 799 083
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	72 800	72 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	72 800	72 800
Utgående redovisat värde byggnader och mark	18 458 024	19 322 595
Taxeringsvärden byggnader	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärden mark	27 000 000	27 000 000
Summa	61 000 000	61 000 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 231	0
Årets investeringar	42 563	17 231
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 794	17 231
Utgående redovisat värde	59 794	17 231

Avser besiktning och kontroll inför stamreovering.

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	1 243	1 243
Summa	1 243	1 243

h

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Vatten och avlopp	16 712	17 875
Kabel-TV	0	21 985
Bredband	57 780	33 750
Fastighetsförsäkring	15 090	32 312
Fortnox	345	469
Övrigt	3 278	1 125
Summa	93 205	107 516

Not 14 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
SEB, transaktionskonto	2 310 304	1 369 542
SBAB, placeringskonto	1 549 030	1 543 389
Summa	3 859 334	2 912 931

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB, 34229880	1,68	2019-11-28	1 312 500	1 327 500
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
Summa			16 989 500	17 004 500

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

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansiering är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig, då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 16 929 500 (16 944 500) kronor.

h

Not 16 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	19 167 000	19 167 000
Summa	19 167 000	19 167 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	304 489	310 936
Räntekostnad	19 589	19 599
Revisionskostnad	13 825	12 800
Vattenkostnad	0	609
Övrigt	0	6 063
Summa	337 903	350 007

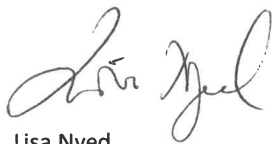
lv

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Per den 1 januari höjdes årsavgifterna med 1 %. Detta innebär en ökade intäkter med ca 40 000 kr/år.

Föreningen har antagit nya stadgar som blev inskickade till Bolagsverket den 8 april 2019.

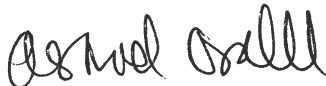
Malmö 2019- 06 - 05



Lisa Nyed
Ordförande



Øyvind Sviland



Astrid Ordell

Kerstin Palmér



Karl-Anton Drotth



Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 05-16



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 2018.

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 2018 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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 revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 tvekel 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 revisionsssed 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.

l

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 2018 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 16 / 5 2019

Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Sofia Cederblad
Förtroendevald revisor