



# BRF SOLHUS

Årsredovisning 2020

/

Bostadsrättsföreningen Solhus  
Organisationsnummer: 746000-1089



## Innehållsförteckning

Sida

---

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	16

Kontaktuppgift till styrelsen  
[info@brfsolhus.se](mailto:info@brfsolhus.se)

Föreningens ekonomiska förvaltare

**BoNea**   
En del av  nabo



# Årsredovisning

Styrelsen för Brf Solhus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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 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 Folksam via Bostadsrätterna och 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
Mette de la Motte	Ordförande	2021
Astrid Ordell	Ledamot	2022 (Avgick under året)
Christian Schultze	Vice ordförande	2022
Oscar Hallgren Johansson	Kassör	2022
Fredrik Ekdahl	Ledamot	2022
Louise Nielsen	Suppleant	2021
Lennart Johansson	Suppleant	2021
Per Åkerberg	Suppleant	2021

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mette de la Motte, och suppleanterna Louise Nielsen, Per Åkerberg samt Lennart Johansson. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman på högst två år. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden (11 ordinarie sammanträden, 1 konstituerande) samt 1 föreningsstämma. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

✓

lg FB CS JAKP



### Revisor

Auktoriserad revisor – Liselotte Herrlander  
Föreningsvald revisor – Sofia Cederblad, ordinarie  
Föreningsvald revisor – Johanna Richardsson, suppleant

### Valberedning

Ina Alm – sammankallande  
René Borda  
Lena Danielsson

### Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen för föreningen. Sydsverige Entreprenad AB har fram till September svarat för den tekniska förvaltningen, därefter har föreningens tekniska förvaltning skötts enligt nytt avtal med Sekant Fastighetsservice AB. I April 2021 löper också Sydsverige Entreprenad ABs avtal ut om administrativ förvaltning åt föreningen, detta avtal är uppsagt och kommer inte förlängas.

### 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  
1 styck styrelserum/gästrum

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-14. 14 medlemmar var närvarande och 14 lägenheter var representerade.

#### Föreningsaktiviteter under året

Verksamhetsåret 2020 var ett år då flera av de av föreningen sedan länge planerade aktiviteter och större renoveringar genomfördes och avslutades.

Under våren avslutades 2 större entreprenader i våra fastigheter. Reliningen av våra badrumsavlopp genom Söderlindhs avslutades. Samtidigt avslutades också föreningens indragning av fiber och upprättandet av ny porttelefoni.

I samband med att Söderlindhs avslutade reliningen valde föreningen, efter undersökning av Söderlindhs, att också göra en underhållspolning av våra köksstammar.

Efter ett anbudsförfarande valde föreningen som tidigare annonserat att avsluta vårt bredbands- och telefoniavtal med Telenor för att gå över till Bahnhof som leverantör av bredband och digital-tv. Sedan övergången kan nu våra medlemmar nyttja Bahnhofs snabba 1000/1000 bredband.

h





Under något års tid har föreningen upplevt att vårt samarbete med vår tekniska förvaltare Sydsverige Entreprenad inte fungerat som önskat samt att vår kostnad för tjänsten var för hög i förhållande till vad föreningen fick levererat. Styrelsen satte därför igång ett anbudsförfarande under sommaren 2020 för att hitta en ny teknisk förvaltare. Slutligen hamnade valet på Sekant Fastighetservice AB. Sekant Fastighetservice AB tog över som föreningens tekniska förvaltning under september. Ytterligare ett tjänsteavtal gällande stöd för styrelsens arbete via Sydsverige Entreprenad har också sagts upp och utgick i April 2021, detta arbete kommer därefter styrelsen ta över.

### Underhåll och underhållsplan

Föreningen har inplanerat att under sommaren 2021 genomföra ett underhåll och målning av våra fönster samt målning av våra förråd på gårdarna. Under andra halvan av 2021 är det inplanerat att genomföras målning och underhåll av lägenheternas ytterdörrar.

### Utfört underhåll

I våra källare genomfördes det under våren en storstädning, framför allt gällande dam kring föreningens kabeldragningar. Detta för att minimera risken för elbrand.

Föreningens trädgårdar underhålls av Kristina Jäderberg, underhåll och skötsel av dessa görs löpande och framförallt under sommarhalvåret. Detta kommer även fortsätta framöver.

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Radonmätning	2020	
Underhållsspolning av köksstammar	2020	
Relining badrumsavlopp	2019/2020	
Installation fibernätverk	2019/2020	
Installation porttelefoni	2019/2020	
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	
Nya namnskyltar portuppgång & dörrar	2019	

h





## Framtida underhåll

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Renovering toaletter i källare	2022	
Målning av dörrar & snickerier trapphus	2021	
Målning och underhåll av fönster	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 116 (119) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 13 (16) st överlåtelser varav 1 genom arv/gåva.

### 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 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

### Föreningens ekonomi

Ekonomi i föreningen är god. Entreprenader som slutfördes under 2020 finansierades till största del av tidigare sparade medel, i samband med avslutandet av entreprenaderna och slutbetalningarna för dessa valde styrelsen att ta upp ett nytt lån om 750 000 kronor för att säkra föreningens likviditet. Sedan dess har föreningen successivt börjat bygga upp ett sparkapital för att finansiera kommande renoveringar, underhåll samt utrymme för att göra amorteringar. Styrelsens plan är att vid kommande omläggningar av föreningens lån successivt amortera på dessa för att få ner föreningens belåning och skapa låneutrymme för kommande renoveringar. Detta för att hålla en god balans mellan likviditet och belåning i föreningens ekonomi.

Under året har också lån omförhandlats och lagts om i samband med förfall, just nu råder ett förmånligt ränteläge som föreningen fått ta del av genom sänkta räntor på omlagda lån. Under 2021 förfaller 2 styck av föreningens lån om totalt 7 000 000 kronor, dessa har föreningen för avsikt att lägga om till nya.

### Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade under 2020. Från och med 2021-01-01 höjdes årsavgifterna med 1 %. Föreningens tanke är att höja årsavgifterna lite varje år för att undvika behov att höja dessa drastiskt ett enskilt år.





## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	876	876	868	863	855
Nettoomsättning	4 241	4 246	4 206	4 185	4 143
Resultat efter finansiella poster	569	291	355	-78	-1 586
Totalt eget kapital	5 532	4 964	4 672	4 317	4 396
Balansomslutning	23 920	23 852	22 472	22 362	22 357
Soliditet	23,1%	20,8%	20,8%	19,3%	19,7%
Bokfört värde, byggnader och mark	22 753	17 170	18 458	19 323	20 187
Taxeringsvärde, byggnader och mark	84 000	84 000	61 000	61 000	61 000
Taxeringsvärde, byggnader	43 000	43 000	34 000	34 000	34 000
Låneskuld	17 725	16 990	17 005	17 020	17 035
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	3 830	3 671	3 674	3 678	3 681
Belåningsgrad	21%	20%	28%	28%	28%
Amortering under året	15	15	15	15	15
Likvida medel	1 059	3 476	3 859	2 913	2 038
Likviditet	172%	187%	488%	291%	229%
Kassaflöde, kr/kvm	298	261	274	311	316
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	117	117	117	110	110

**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	2 315 474	2 157 109	291 398
Disp. enl. stämmobeslut			291 398	-291 398
Årets avsättning enl. underhållsplan		543 000	-543 000	
Årets uttag motsv. per. underhåll		-39 375	39 375	
Årets resultat				568 502
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>199 586</b>	<b>2 819 099</b>	<b>1 944 882</b>	<b>568 502</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning till underhållsfond	2 448 507
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-543 000
lanspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	39 375
Årets resultat	568 502
<b>Summa</b>	<b>2 513 384</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	2 513 384
<b>Summa</b>	<b>2 513 384</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 240 985	4 245 757
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 240 985</b>	<b>4 245 757</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 530 880	-2 647 930
Periodiskt underhåll	4	-39 375	-228 645
Övriga externa kostnader	5	-26 936	-30 176
Personalkostnader och arvoden	6	-100 628	-96 437
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-772 329	-688 285
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 470 148</b>	<b>-3 691 473</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>770 837</b>	<b>554 284</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 559	5 320
Räntekostnader och liknande resultatposter		-203 894	-268 206
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-202 335</b>	<b>-262 886</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>568 502</b>	<b>291 398</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>568 502</b>	<b>291 398</b>





**Balansräkning** **Not** **2020-12-31** **2019-12-31**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	8	22 753 281	17 769 739
Pågående nyanläggningar	9	0	2 507 310
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 753 281</b>	<b>20 277 049</b>

---

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 753 281</b>	<b>20 277 049</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		250	0
Övriga fordringar	10	379	389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	107 136	98 052
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>107 765</b>	<b>98 441</b>

**Kassa och bank**

Kassa och bank	12	1 058 787	3 476 391
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 166 552</b>	<b>3 574 832</b>

---

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 919 833</b>	<b>23 851 881</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------





**Balansräkning** **Not** **2020-12-31** **2019-12-31**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

***Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser		199 586	199 586
Fond för yttre underhåll		2 819 099	2 315 474
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 018 685</b>	<b>2 515 060</b>

***Fritt eget kapital***

Balanserat resultat		1 944 882	2 157 109
Årets resultat		568 502	291 398
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 513 384</b>	<b>2 448 507</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 532 069</b>	<b>4 963 567</b>

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	13, 14	10 709 500	11 282 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 709 500</b>	<b>11 282 500</b>

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	13, 14	7 015 000	5 707 000
Leverantörsskulder		284 365	1 497 369
Aktuella skatteskulder		10 221	4 406
Övriga skulder		22 773	21 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	345 905	375 127
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 678 264</b>	<b>7 605 814</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**23 919 833** **23 851 881**

↙





## 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	2,3 %
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 1 429 (1 377) 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

	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	4 056 250	4 056 250
Bredband	140 400	140 400
Överlåtelseavgift	12 962	20 840
Pantsättningsavgift	7 039	9 725
Andrahandsuthyrning	14 150	0
Gästlägenhet	10 000	17 250
Övrigt	184	1 292
<b>Summa</b>	<b>4 240 985</b>	<b>4 245 757</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll (specificering enligt nedan)	217 072	279 336
El	110 166	119 746
Uppvärmning	534 788	548 756
Vatten & avlopp	216 456	200 936
Avfallshantering	114 875	107 702
Container	10 913	8 446
Fastighetsförsäkring	49 113	45 690
Fågelskydd	7 865	0
Bredband & TV	283 664	231 120
Fastighetsskötsel & lokalvård	594 276	661 674
Snörenhållning, halkbekämpning & snöjour	3 125	37 972
Fönsterputsning	18 866	9 432
Förbrukningsmaterial/förbrukningsinventarier	44 192	31 714
Förvaltningskostnader	117 807	117 099
Obligatorisk ventilationskontr OVK	5 425	12 888
Kommunal fastighetsavgift bostäder	122 894	118 422
Hemsidor	5 712	8 236
Styrelse- och föreningsverksamhet, stämma	9 251	22 139
Överlåtelse, pantsättning och avgift för andrahandsuthyrning	22 749	30 681
Underhållsplan	7 709	7 709
Bojour	6 686	4 500
Medlemskap i Bostadsrätterna	7 360	0
Övrigt	19 916	43 732
<b>Summa</b>	<b>2 530 880</b>	<b>2 647 930</b>

↳





#### Specificering av löpande underhåll

Material	13 988	26 713
Bostäder	39 553	20 802
Gemensamma utrymmen	14 170	37 823
Tvättutrusning	35 944	37 274
VA/sanitet	14 408	12 915
Värme	6 290	0
El	10 880	37 597
Installationer Tele/TV/Porttele	1 158	2 580
Lås och larm	3 759	28 176
Fastighet utvändigt	29 560	1 338
Markytor	46 412	72 222
Övrigt	950	1 896
<b>Summa</b>	<b>217 072</b>	<b>279 336</b>

#### Not 4 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll (specificering enligt nedan)	39 375	228 645
<b>Summa</b>	<b>39 375</b>	<b>228 645</b>

#### Specificering av periodiskt underhåll

Målning	0	175 350
Kolkällare	39 375	53 295
<b>Summa</b>	<b>39 375</b>	<b>228 645</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionskostnad	14 000	12 925
Juridiska åtgärder	11 211	0
Konsultarvode	1 125	16 531
Övrigt	600	720
<b>Summa</b>	<b>26 936</b>	<b>30 176</b>

#### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	75 051	71 150
Valberedning	1 998	2 997
Sociala avgifter	23 579	22 290
<b>Summa</b>	<b>100 628</b>	<b>96 437</b>



6



### Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Avskrivning på byggnad	772 329	688 285
<b>Summa</b>	<b>772 329</b>	<b>688 285</b>

### Not 8 Byggnader och mark

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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 048 878	28 048 878
Omklassificering från pågående nyanläggningar:		
Relining	3 990 183	0
Fiber och porttelefon	1 765 688	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>33 804 749</b>	<b>28 048 878</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 351 939	-9 663 654
Årets avskrivningar	-772 329	-688 285
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 124 268</b>	<b>-10 351 939</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>22 753 281</b>	<b>17 769 739</b>
Taxeringsvärden byggnader	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärden mark	41 000 000	41 000 000
<b>Summa</b>	<b>84 000 000</b>	<b>84 000 000</b>

### Not 9 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 507 310	59 794
Årets investeringar	3 248 561	2 447 516
Omklassificering till byggnad	-5 755 871	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>2 507 310</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>2 507 310</b>

✓

Handwritten signatures in blue ink.



### Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	379	389
<b>Summa</b>	<b>379</b>	<b>389</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Vatten och avlopp	20 729	16 018
Bredband	62 438	57 780
Fastighetsförsäkring	16 907	15 300
Fortnox	319	469
Övrigt	6 743	8 485
<b>Summa</b>	<b>107 136</b>	<b>98 052</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SEB, transaktionskonto	1 056 878	1 922 041
SBAB, placeringskonto	1 909	1 554 350
<b>Summa</b>	<b>1 058 787</b>	<b>3 476 391</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
SEB	1,11 %	2021-07-28	4 000 000	0
SEB	1,38 %	2021-11-28	3 000 000	0
Stadshypotek	1,15 %	2022-06-30	750 000	0
Stadshypotek	0,88 %	2023-07-30	4 000 000	0
Stadshypotek	0,88 %	2023-09-01	1 692 000	0
Stadshypotek	1,05 %	2023-12-30	3 000 000	0
SEB	1,09 %	2024-11-28	1 282 500	15 000
<b>Summa</b>			<b>17 724 500</b>	<b>15 000</b>

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 10 709 500 (11 282 500) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 7 015 000 (5 707 000) kronor. På balansdagen utgör 15 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 15 000 kronor amorterats samt ett nytt lån på 750 000 kronor har tagits.

Föreningen har två lån som förfaller under 2021. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen kommer att omsättas på förfallodagen.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 17 649 500 kronor.





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

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	19 167 000	19 167 000
<b>Summa</b>	<b>19 167 000</b>	<b>19 167 000</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förskottsbetalda avgifter och hyror	323 762	324 235
Räntekostnad	8 267	21 247
Revisionskostnad	13 875	13 500
Övrigt	0	16 145
<b>Summa</b>	<b>345 904</b>	<b>375 127</b>

h





Malmö 2021-05-24



Mette de la Motte  
Ordförande



Oscar Hallgren Johansson



Christian Schultze



Fredrik Ekdahl



Lennart Johansson  
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-06-03



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 2020.

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 2020 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 revisorsd 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 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 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 2020 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 3 / 6 2021



Liselotte Herrlander  
Auktoriserad revisor



Sofia Cederblad  
Förtroendevald revisor