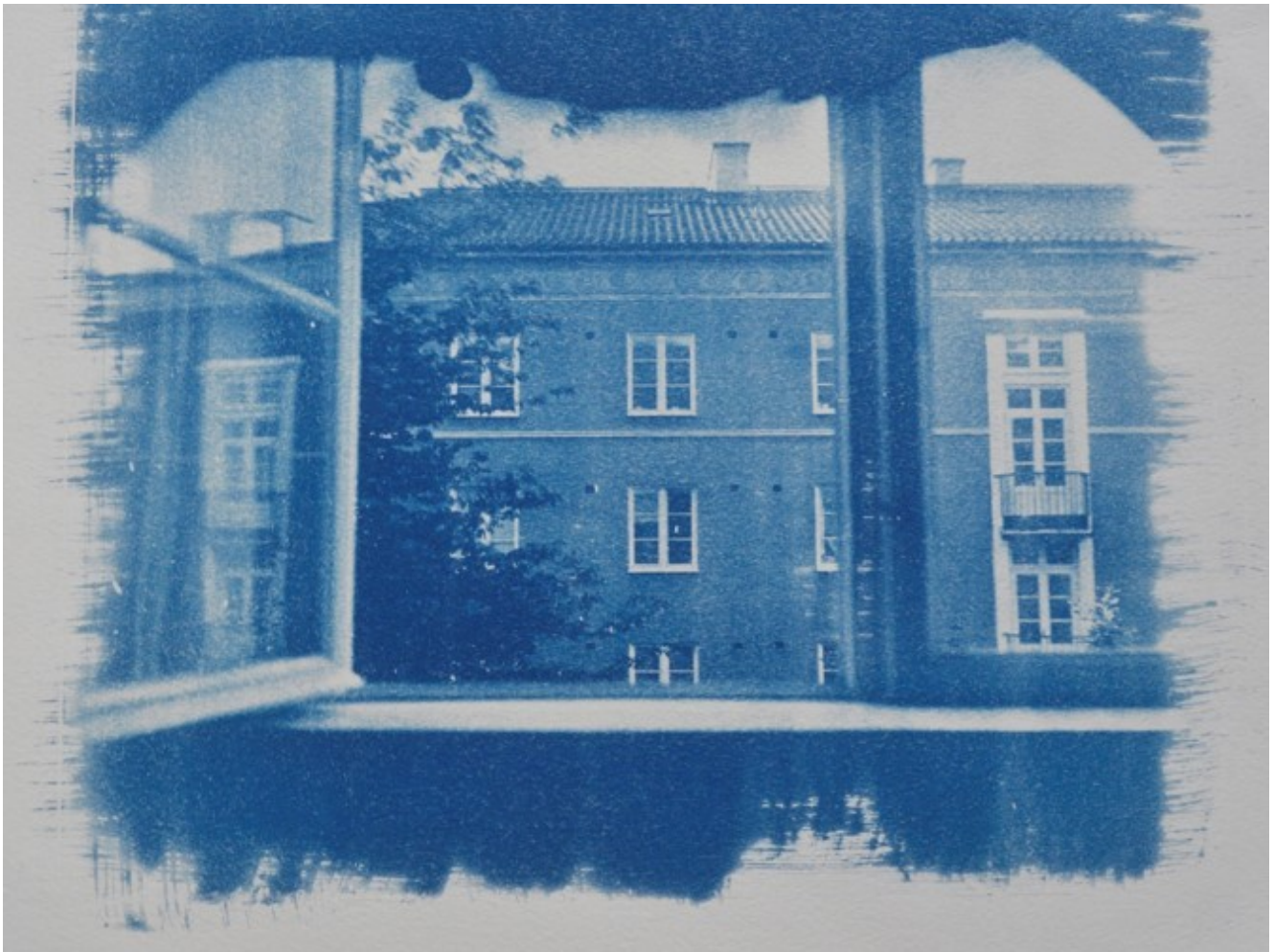


Årsredovisning 2021

BRF SOLHUS

746000-1089



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SOLHUS

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2001-11-28.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kapellryggen 2, Kapellryggen 3. Malmö kommun på adresserna Nikolaigatan 3, 5 och Kapellgatan 16, 18 i Malmö. Föreningen har 95 bostadsrätter och 1 bostadsrättslokal om totalt 4 670 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Mette Cecilia de la Motte	Ordförande
Christian Schultze	Ledamot
Emilia Louise Mutumi Carlqvist	Ledamot
Fredrik Ekdahl	Ledamot
Oscar Bengt G Hallgren Johansson	Ledamot
Lennart Johansson	Suppleant
Per Åkerberg	Suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Christian Schultze, Fredrik Ekdahl och Oscar Hallgren Johansson, samt suppleanterna Lennart Johansson och Per Åkerberg. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman på högst två år.

VALBEREDNING

Ina Alm (sammankallande), René Borda och Lena Danielsson.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen, samt 2 i förening av ledamöterna.

REVISORER

Erik Mauritzon Auktoriserad revisor Ernst & Young
Sofia Cederblad Internrevisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-13. 16 medlemmar var närvarande och 16 lägenheter var representerade. En extra föreningsstämma hölls 2021-12-14 med anledning av val av auktoriserad revisor. 8 medlemmar var närvarande och 8 lägenheter var representerade. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden (11 ordinarie sammanträden, 1 konstituerande).

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2021/2022	Målning av fönster (syd och väst), dörrar och snickerier i trapphus.
2020	Radonmätning
2020	Underhållsspolning av köksstammar
2019/2020	Relining badrumsavlopp
2019/2020	Installation fibernätverk (1000/1000)
2019/2020	Installation av ny porttelefoni och taggsystem
2019	Kraftigare beskärning av körsbärsträden
2019/2018	OVK
2019	Montering av brytskydd på grindarna
2019	Målning av socklar på fastigheterna
2019	Målning av staket och grindar
2019	Nya namnskyltar

PLANERADE UNDERHÅLL

2022 Målning av fönster (syd och väst), dörrar och snickerier i trapphus.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Teknisk förvaltning	Sekant
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fjärrvärme och elnät	Eon
Elleverantör	Energi Sverige
Vatten och sopor	VA Syd
Internet	Bahnhof
Underhållsplan	HSB
Sopkärlstvätt	Miljötvätt
Underhåll tvättstuga	Bengtssons tävtmaskinsservice
Stena	Återvinning
Loopia	Webhotell

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Bostadsrättsföreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1929-05-31 och dess nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-04-12.

Föreningen äger byggnad och mark för våra två fastigheter som tillsammans har en total tomtareal om 3 771kvm. 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. 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

FÖRENINGSAKTIVITETER UNDER ÅRET

Verksamhetsåret 2021 blev fortsatt präglad av Coronapandemin med färre föreningsaktiviteter än vad föreningen tidigare haft. Under året startades två sedan länge planerade målningsprojekt, och förutom detta präglades året av att få nya administrativa rutiner på plats till följd av att föreningens administrativa

förvaltningstjänst sades upp under föregående år och upphörde under våren 2021.

Föreningen arbetade för att förbättra logistiken kring gästrumsuthyrningen och ordnade bland annat ett nyckelskåp med kodlås till gästrums-taggen, för att förenkla processen. Vidare sänktes avgiften för att hyra gästrummet från 250 kr/natt till 100 kr/natt.

Under året uppdaterades även medlemsinformationen som ligger på hemsidan och ett informationsblad om renovering samt ett gränsdragningsdokument om ansvarsfördelning upprättades. Hemsidan uppdaterades med ett särskilt medlemsinlog, så att enbart medlemmar kommer åt nödvändig information, däribland de informationsblad som författas under åren.

UTFÖRT UNDERHÅLL

Under 2021 inleddes måleriarbeten i föreningen. Först ut stod det röda husets fönster i söder och i väster. Arbetet utfördes av Schööns måleri AB och bestod av målning av utsida på karm och fönsterbåge. Behandlingen innefattade tvättning, avslipning, pågrundning och 2 ggr målning samt kontroll av dräneringsrör.

På tur stod sedan målning av gårdsförråden med tillhörande staket/ pergola för sopsortering. Arbetet utfördes under sommaren och omfattades av tvättning, uppskrapning, påbättring och 2 ggr målning. I samband med detta byttes även informationsskyltarna för källsortering ut till nya.

Under senare delen av 2021 påbörjades även renovering av dörrar och snickerier i trapphusen. Även detta arbete utfördes av Schööns Måleri AB och bestod av målning av samtliga lägenheters ytterdörrar (utsida av karm och dörrblad) samt vindsdörrar, källardörrar och snickerier i trapphusen. Färgtypen som användes var en traditionell linoljefärg. För att komma fram till rätt färg och kulört så nära husens originalfärg som möjligt anlätades kulturmiljökonsult Olga Schlyter för en färgundersökning och antikvariskt utlåtande.

Under 2022 fortsätter målningsarbetet av dörrarna, samt det gröna husets fönster i sydlig och västlig riktning.

Under året har trädgårdarna skötts av trädgårdsmästare Kristina Jäderberg. Tre större tunnor för plantering köptes in under året som försågs med planteringar vid sensommaren. Under året beskars mindre träd och buskar och schersminhäckar klipptes.

EKONOMI

Föreningen har en god ekonomisk ställning.

Årsavgifterna höjdes med 1% 2021-01-01 och har där efter behållits oförändrade. Under året har två av föreningens lån lagts om och bundits om totalt 7 000 000kr, båda lån tagna hos SEB. I samband med omläggning av ett av lånen gjordes en engångsamortering om 500 000kr samtidigt som amortering om 1%/år påbörjades, lånet har tidigare varit utan amortering.

Pågående arbeten under året har finansierats ur föreningens kassa.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Under 2021 avslutades föreningens sista avtal med SydSverige Entreprenad, avtal som upphörde i April 2021 avsåg tjänster gällande stöd gällande styrelsens löpande förvaltning. Detta arbete har ny styrelsen själva tagit över.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 120 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 119 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 281 429	4 240 985	4 245 757	4 205 563
Resultat efter fin. poster	-70 152	568 502	291 398	354 882
Soliditet, %	23	23	21	21
Yttre fond	2 819 099	2 819 099	2 315 474	2 001 119
Taxeringsvärde	84 000 000	84 000 000	84 000 000	61 000 000
Bostadsyta, kvm	4 670	4 670	4 670	4 670
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	877	876	876	868
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 719	3 830	3 671	3 674
Belåningsgrad, %	20	21	20	28

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / taxeringsvärde

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	199 586	-	-	199 586
Fond, yttre underhåll	2 819 099	-	-	2 819 099
Balanserat resultat	1 944 882	568 502	-	2 513 384
Årets resultat	568 502	-568 502	-70 152	-70 152
Eget kapital	5 532 069	0	-70 152	5 461 917

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 513 384
Årets resultat	-70 152
Totalt	2 443 232

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	543 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-611 929
Balanseras i ny räkning	2 512 161
	2 443 232

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.