

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Solhaga, Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01–2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1 229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2019-07-16.

Föreningens stadgar grundar sig på Riksbyggens normalstadgar men föreningen har gjort vissa kompletteringar och ändringar jämfört med dessa. Stadgarna har tryckts upp och distribuerats till samtliga lägenheter i föreningen.

Föreningen, som har sitt säte i Örebro, innehar tomträtterna till kvarteret 357 Soluret, fastigheterna 1–3 samt kvarteret 358 Solterrassen, fastigheterna 1-5. På dessa fastigheter finns 72 tvåvåningshus med 684 lägenheter uppförda. Inom fastigheterna finns även 20 längor med totalt 213 garageplatser, 56 carportplatser, sex tvättstugor, sex sophus, åtta undercentraler samt ett flertal förråd och andra utrymmen.

Därtill finns totalt 456 parkeringsplatser fördelade på 199 platser med el, 152 platser utan el, 98 gästparkeringar och 7 handikappsparkeringar.

Föreningen äger dessutom 2 033 m² lokaler av vilka förskolan Strömstaren och förskolan Fasanen är uthyrda till Örebro Kommunfastigheter samt en byggnad benämnd fastighetsskötarexpeditionen vid Vaktelvägen vilken till större delen är uthyrd till HSB Mälardalen. Föreningen innehar för egen räkning föreningsgården SolhagaGården, som även är föreningsexpedition.

Föreningens lägenhetsbestånd är fördelat enligt följande:

28 st. 1 rum och kök 47,5 m²
28 st. 2 rum och kök 53,5 m²
232 st. 2 rum och kök 63,5 m²
224 st. 3 rum och kök 79,0 m²
92 st. 4 rum och kök (s. k 3/4: a) 85,5 m²
80 st. 4 rum och kök 91,5 m²

Den totala lägenhetsytan är 50 442 m².

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts den 2019-05-15.

Föreningen förvaltas sedan 1996 med ett AFF-förvaltningsavtal som grund och med en organisation där förvaltningen är uppdelad på fyra delentreprenader. *Jan*

Brf Solhaga i Örebro
Org.nr 775000-3191

Samordningsansvarig för de fyra entreprenaderna och förvaltare är Gunilla Wickman Rostedt.

- Teknisk förvaltning - Byggnader (E1) HSB Förvaltning i Mälardalen. Avtal t o m 2020-12-31.
- Teknisk förvaltning - Tomt (E2) HSB Förvaltning i Mälardalen. Avtal t o m 2020-12-31.
- Städning (E3) Clean Team. Avtal t o m 2020-12-31.
- Ekonomisk Förvaltning (E4) HSB Mälardalen. Avtal t o m 2020-12-31.

Trots att det är två olika företag som har förvaltningen av de fyra delentreprenaderna fungerar samordning och samarbete mycket bra och utfallet av förvaltningen är över lag mycket bra.

Föreningen har avtal med tre TV-leverantörer i dagsläget och dessa är Com Hem, Canal Digital och Sappa. Företaget som bevakar området är AVARN.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Rotrenovering	1992
Soprum	1994
Fasadbyte	1999/2001
Balkongbyte	1999/2001
Byte av ventilation	1999/2001
Cykelrum	2008
Ombyggnad trapphus	2010
Enhetsmätning el/lägenhet	2012
Takfötter & vindskivor	2014–2016
Sockelrenovering	2015–2017
Påbörjade balkongrenoveringar	2015-pågående
Stamrenovering	2017-pågående

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 887 (894) medlemmar. Under året har 51 (66) lägenhetsöverlåtelser skett, varav 6 genom arv, 1 bodelning och 3 gåvor.

Styrelsen

Börje Larsson	Ordförande
Nils Edwertz	Vice ordförande
Lena Råhlen	Sekreterare 50 %
Lena Persson	Sekreterare 50 %
Eva Jacino	Ledamot
Mikael Lundkvist	Ledamot
Alf Broo	Ledamot
Jan Alm	Suppleant
Maria Jaakkola	Suppleant
Parvin Taghi	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna, Börje Larsson, Nils Edwertz, och Lena Persson samt suppleant Maria Jaakkola. *lax*

Brf Solhaga i Örebro
Org.nr 775000-3191

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda ordinarie sammanträden. Ett protokollfört sammanträde för att konstituera styrelsens sammansättning och för att fördela andra förtroendeposter samt ett extra styrelsemöte.

Styrelsens arbetsutskott (AU) har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har utöver ovanstående tillsatt två grupper dit vissa frågor har delegerats, Bygggruppen och Ekonomigruppen.

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisor

Föreningsrevisorer har varit Gunilla Muhr och Anders Muhr samt Åsa Axell från BoRevision.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Tommy Scott, Lars Dahlström och Dan Bodin. Sammankallande har varit Tommy Scott.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08. På stämman deltog 59 röstberättigade medlemmar.

Underhåll och investeringar

Utöver löpande underhåll har de mest kostnadskrävande insatserna under året varit: Stamrenoveringen. Samt en stor renovering av vår pool.

Föreningen har en underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats under hösten 2020. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgick till 4 652 000 kronor.

Kostnaderna för det underhåll som utförts under verksamhetsåret uppgår till 2 640 168 kr. Yttre reparationsfondens saldo den 2019-12-31 uppgick till 13 968 234 kr.

Föreningen kommer att fortsätta att gå igenom all lekutrustning på gårdarna, detta planeras att pågå fram till 2020. Träpollarna inne på gårdarna kommer att bytas ut efterhand (om de är i dåligt skick).

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 141 392 378 kronor. Under året har föreningen amorterat 2 980 928 kronor.

Ett nytt lån på 13 000 000 kr togs upp 2019-06-20 för att finansiera det pågående reliningprojektet. Föreningen har fyra lån som förfaller under 2020.

Inför 2019 höjdes årsavgiften med 3,2 %. Efter höjningen uppgår årsavgiften till 680 kr/kvm. Inför 2020 har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 6%. Budgeten för år 2020 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. *u*

Brf Solhaga i Örebro
Org.nr 775000-3191

Föreningen har rörligt elpris gällande fastighetselen. Utslaget över en längre period anses rörligt elpris vara det mest förmånliga.

Föreningsinformation

Styrelsen bedriver receptionsverksamhet i SolhagaGården helgfria måndagar mellan kl. 18.00–19.00 med undantag runt jul och nyår samt semestertider. Alla boende kan komma med frågor och diskutera allt som de anser vara viktigt, hämta och lämna olika blanketter, köpa målarfärg m.m.

Styrelseutbildning

Styrelsen har som vanligt arrangerat en egen styrelsekonferens som 2019 gick till Kungsörstorp. Under konferensen behandlades bland annat frågor som underhållsplanering, fiber, stambyte/relining och hur brf Solhaga kan göra mer besparingar.

Boservice

Boservice bedrivs i SolhagaGården på förmiddagar 08.30-12.30. Föreningens expedition har telefontid: måndagar, onsdagar samt fredagar 08.30-12.30 (lunchstängt 12.30–13.00). Tisdagar och torsdagar är det stängt. Att svara på frågor om boendet i området, både per telefon och via besök, är en betydande arbetsuppgift. Försäljning av färg, fäststag till uteplatser, skriva nyckelrekvisitioner med mer är också vanligt. Bovärdinnan hjälper även styrelsen och kommittéansvariga. Till boservicen räknas också att under dagtid låna ut verktyg och redskap som föreningen tillhandahåller samt att sköta SolhagaGården med bland annat uthyrningsverksamheten.

Bovärdinnetjänsten övertogs av HSB Mälardalen 2009 och är nu en tjänst på 72 %.

Uthyrning av SolhagaGården

Stora samlingssalen med tillhörande utrymmen kan hyras av boende i Solhaga för fester m.m. Utrymme finns för sällskap på max 150 personer. Porslin, glas och köksutrustning finns samt diverse praktisk utrustning som storbilds-TV, ljuseffekter, musikanläggning, mikrofoner, värmeskåp m.m. Antal uthyrningar under året var 29 st. Mängder av arrangemang och studiecirkel har anordnats på SolhagaGården under året. Det finns även ett övernattningsrum som kan hyras av boende. Antalet övernattningar under året var 79 st.

Gränd-Eko

Föreningens egen tidning Gränd-Eko har utkommit med fyra ordinarie nummer. Förutom att det är styrelsens viktigaste informationskanal till medlemmarna kan man här läsa diverse andra reportage från Solhaga och dess omgivningar och rapporter från de resor föreningen arrangerar. Information om entreprenader och underhåll, nya eller ändrade regler och liknande delges i Gränd-Eko. Tidningen betalas till stor del genom annonser från mäklarfirmer.

Verktygsutlåning

För att underlätta för våra medlemmar i samband med underhåll och reparationer av den egna lägenheten eller uteplatsen finns möjlighet att låna verktyg och redskap. Borrmaskin och tapetbord är vanligast att medlemmarna lånar. Det har varit 72 st. utlåningar under året.

Badparken

Anläggningen har blivit väldigt populär och flitigt använd av Solhagabor i alla åldrar. Förutom poolen finns omklädningsrum med toalett och utedusch. Badparken innehåller även en konstgjord bäck med en damm, grillplatser, gungor samt växter. Hela anläggningen har blivit en naturlig mötesplats i Solhaga, ett bra komplement till SolhagaGården med dess aktiviteter. För att driva badparken, främst bassängdelen, är en särskild driftorganisation som dagligen har tillsyn, städar och gör provtagningar. Förutom våra förvaltare finns en badparksvärd. Tyvärr så har den under hela 2019 varit stängd för reparation.

Sophus- och tvättstugevärdar

Solhaga har en sophus- och en tvättstugevärd på varje halvgränd, sammanlagt sex stycken, som känner ett engagemang för det egna sophuset och den egna tvättstugan. Generellt har ordningen blivit avsevärt mycket bättre än tidigare.

Läs mer om våra kommittéer och aktiviteter i bilagan till förvaltningsberättelsen.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	45 106	44 784	43 548	42 635	42 369
Resultat efter finansiella poster tkr	4 000	4 382	-1 240	-2 988	-5 248
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	12%	11%	9%	9%	11%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	680	659	640	621	615
Bankskuld kr/m ²	2 803	2 604	2 360	2 404	2 449
Räntekostnader kr/m ²	38	48	48	64	77
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	20%	25%	23%	23%	32%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	92	88	85	77	71

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 041 624	11 956 402	-759 189	4 382 276
Omföring av årets resultat enl årsstämma			4 382 276	-4 382 276
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-2 640 168	2 640 168	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		4 652 000	-4 652 000	
Årets resultat				3 999 813
Belopp vid årets slut	2 041 624	13 968 234	1 611 255	3 999 813

Brf Solhaga i Örebro
Org.nr 775000-3191

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	3 623 087
Disponerat ur UH-fonden	2 640 168
Avsatt till UH-fonden	- 4 652 000
Årets resultat	<u>3 999 813</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	5 611 068

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	5 611 068
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 13 968 234 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 987 981 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar 

Brf Solhaga i Örebro

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
------------------------	--	----------------------------------	----------------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	45 106 062	44 783 556
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	118 814	218 213
Summa rörelseintäkter		45 224 876	45 001 769

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-29 542 224	-29 358 467
Planerat underhåll	Not 5	-2 640 168	-1 994 395
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-873 746	-919 748
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-6 261 769	-5 944 975
Summa rörelsekostnader		-39 317 907	-38 217 584

Rörelseresultat

5 906 970 6 784 185

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 907 156	-2 401 909
Summa finansiella poster		-1 907 156	-2 401 909

Årets resultat

3 999 813 4 382 276

Tilläggsupplysningar till resultaträkningen

Avsättning underhållsfond	-4 652 000	-4 420 000
Disposition underhållsfond	2 640 168	1 994 395
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-2 011 832	-2 425 606

Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond

1 987 981 1 956 670 *Max*

Brf Solhaga i Örebro**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 9 146 256 749 152 431 274

Inventarier

Not 10 660 871 453 248

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 11 15 748 136 0

162 665 757 152 884 522

Summa anläggningstillgångar

162 665 757 152 884 522

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 12 56 553 64 753

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

15 433 085 9 977 598

Övriga kortfristiga fordringar

Not 13 389 208 419 769

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

3 435 157 2 698 668

19 314 003 13 160 787

Kassa och bank

Not 14 1 572 506 855 487

Summa omsättningstillgångar

20 886 509 14 016 274

Summa tillgångar**183 552 266 166 900 796**

Brf Solhaga i Örebro

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

2 041 624

2 041 624

Underhållsfond

13 968 234

11 956 402

16 009 858

13 998 026

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 611 255

-759 189

Årets resultat

3 999 813

4 382 276

5 611 068

3 623 087

Summa eget kapital

21 620 926

17 621 112

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

109 787 865

128 592 369

Övriga långfristiga skulder

Not 17

650 000

650 000

110 437 865

129 242 369

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 18

31 604 513

2 780 937

Leverantörsskulder

5 072 625

2 196 945

Fond för inre underhåll

9 223 480

9 541 008

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

78 516

106 036

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

5 514 340

5 412 389

51 493 475

20 037 314

Summa skulder

161 931 340

149 279 683

Summa eget kapital och skulder

183 552 266

166 900 796

Brf Solhaga i Örebro

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 999 813	4 382 276
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 261 769	5 944 975
Kassaflöde från löpande verksamhet	10 261 582	10 327 251
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-697 728	574 249
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 632 584	-3 135 110
Kassaflöde från löpande verksamhet	12 196 439	7 766 390
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-15 748 136	-15 850 689
Investeringar i maskiner/inventarier	-294 868	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-16 043 004	-15 850 689
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	10 019 072	12 353 243
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	10 019 072	12 353 243
Årets kassaflöde	6 172 507	4 268 944
Likvida medel vid årets början	10 833 084	6 564 140
Likvida medel vid årets slut	17 005 591	10 833 084

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Brf Solhaga i Örebro**Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2,4 %

Övriga Byggnader 1,65 %

Garage och carport 2,8 %

Badparken 2 %

Inventarier 10-20 år beräknat på anskaffningsvärdet

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2019-12-31, så samtliga lån som förfaller till betalning 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 17 209 687 kr. (17 209 687 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Brf Solhaga i Örebro

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	34 323 673	33 258 168
Hyror	3 768 288	3 685 959
Övriga avgifter	8 726 608	9 338 050
Övriga intäkter	257 666	463 060
Bruttoomsättning	47 076 235	46 745 237
Hysesrabatter och övriga avdrag	-1 687	-601
Hysesbortfall	-87 415	-80 009
Avsatt till inre fond	-1 881 071	-1 881 071
	45 106 062	44 783 556
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Intäkt kommitéer	118 814	89 169
Försäkringsersättning	0	129 044
	118 814	218 213
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	3 948 640	3 901 670
Reparationer	1 629 335	2 047 003
El	2 975 370	2 813 079
Uppvärmning	7 208 155	7 238 575
Vatten	1 102 657	1 041 134
Sophämtning	1 086 336	1 141 663
Övriga avgifter	1 876 466	1 770 526
Gemensamhetsanläggning	16 461	95 406
Förvaltningskostnader	6 246 160	6 034 443
Tomträttsavgäld	2 219 980	1 960 600
Fastighetsavgift	996 058	974 648
Övriga driftskostnader	236 607	339 720
	29 542 224	29 358 467
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll kabel-tv	1 750	0
Underhåll övrigt	249	0
Underhåll övriga byggnader	33 575	48 186
Underhåll el-installationer	155 850	46 531
Underhåll tomt	0	426 310
Underhåll enligt plan	2 270 773	1 424 603
Underhåll utöver plan	177 970	48 765
	2 640 168	1 994 395
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	183 709	220 457
Övriga arvoden	503 654	502 005
Revisorsarvode	4 740	4 650
Löner och andra ersättningar	35 193	36 017
Sociala kostnader	146 450	156 619
	873 746	919 748
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	6 174 525	5 483 268
Restvärdesavskrivning	0	366 391
Inventarier	87 244	95 316
	6 261 769	5 944 975
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 903 141	2 399 734
Övriga finansiella kostnader	4 015	2 175
	1 907 156	2 401 909

Brf Solhaga i Örebro

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	256 308 944	236 010 077
Årets nyanskaffning	0	15 850 689
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	0	6 097 783
Årets utrangering	0	-1 649 605
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	256 308 944	256 308 944
Ingående ackumulerade avskrivningar	-103 877 670	-99 677 616
Utrangering	0	1 246 575
Årets avskrivningar	-6 174 525	-5 446 629
Utgående avskrivningar	-110 052 195	-103 877 670
Bokfört värde	146 256 749	152 431 274
Föreningens fastighet innehas med tomträtt. Nuvarande tomträttsavgäld gäller t.o.m. 2029-06-30		
Taxeringsvärde för Soluret 1-2 samt Solterassen 2-5 i Örebro. Värdeår 1969-1971.		
Byggnad - bostäder hyreshus	447 000 000	382 000 000
Byggnad - lokaler	4 295 000	3 425 000
	451 295 000	385 425 000
Mark - bostäder hyreshus	261 000 000	137 400 000
Mark - lokaler	4 548 000	2 589 000
	265 548 000	139 989 000
Taxeringsvärde totalt	716 843 000	525 414 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	4 052 094	4 052 094
Årets investeringar	294 868	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 346 962	4 052 094
Ingående avskrivningar	-3 598 846	-3 503 530
Årets avskrivningar	-87 244	-95 316
Utgående avskrivningar	-3 686 091	-3 598 846
Bokfört värde	660 871	453 248
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde		6 097 783
Årets investeringar	15 748 136	0
Omklassificeringar		-6 097 783
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 748 136	0

Brf Solhaga i Örebro

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	56 553	64 753
	56 553	64 753

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	385 113	406 523
Skattekonto	70	12 432
Övriga fordringar	4 025	814
	389 208	419 769

Not 14 Kassa och bank		
Bankkonto	1 555 758	839 148
Handkassa	16 748	16 339
	1 572 506	855 487

Not 15 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	2 041 624	11 956 402	-759 189	4 382 276
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				4 382 276	-4 382 276
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-2 640 168	2 640 168	
Avsätt. Fond för yttre uh enl underhållsplan			4 652 000	-4 652 000	
Årets resultat					3 999 813
Belopp vid årets slut	0	2 041 624	13 968 234	1 611 255	3 999 813

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	181410	1,05%	2021-09-01	596 500	0
Stadshypotek AB	189195	1,15%	2024-06-30	12 800 000	400 000
Stadshypotek AB	312289	1,40%	2023-09-01	7 116 032	75 104
Stadshypotek AB	318981	1,56%	2023-09-30	6 089 580	170 100
Stadshypotek AB	318982	1,56%	2023-09-30	6 459 690	68 176
Stadshypotek AB	339607	1,00%	2020-12-30	7 055 000	85 000
Stadshypotek AB	374645	1,42%	2020-04-30	7 515 000	112 500
Stadshypotek AB	374647	1,05%	2021-09-01	2 283 600	0
Stadshypotek AB	374649	1,56%	2023-09-30	6 220 640	172 795
Stadshypotek AB	374650	1,05%	2021-09-01	2 141 000	0
Stadshypotek AB	374652	1,05%	2021-09-01	2 140 649	0
Swedbank Hyp. AB	2556263842	1,40%	2022-06-22	8 181 340	0
Swedbank Hyp. AB	2652093853	1,35%	2022-06-22	4 553 000	0
Swedbank Hyp. AB	2653009569	1,11%	2021-09-24	10 177 250	249 000
Swedbank Hyp. AB	2653029435	1,44%	2020-01-24	8 000 000	0
Swedbank Hyp. AB	2655759641	1,11%	2021-09-24	6 047 449	25 284
Swedbank Hyp. AB	2655759658	1,11%	2021-09-24	3 516 960	127 888
Swedbank Hyp. AB	2656043680	1,40%	2022-06-22	6 148 688	96 166
Swedbank Hyp. AB	2754325708	1,44%	2020-01-24	6 950 000	1 000 000
Swedbank Hyp. AB	2850579034	1,45%	2022-04-25	4 100 000	100 000
Swedbank Hyp. AB	2850935624	1,11%	2021-09-24	5 000 000	0
Swedbank Hyp. AB	2851324323	1,45%	2022-04-25	4 175 000	100 000
Swedbank Hyp. AB	2859932465	1,78%	2023-01-25	14 125 000	500 000
				141 392 378	3 282 013

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

109 787 865

Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till

124 982 313

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar

150 210 000

150 210 000

varav frigjorda

Summa ställda säkerheter

150 210 000

150 210 000

Not 17 Övriga långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder

650 000

650 000

Brf Solhaga i Örebro

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	3 282 013	2 780 937
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	28 322 500	0
	31 604 513	2 780 937
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	3 107	4 502
Källskatt	9 085	7 930
Mervärdesskatt	60 474	77 334
Övriga kortfristiga skulder	5 850	16 270
	78 516	106 036
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	3 691 022	3 396 012
Upplupna räntekostnader	219 705	232 684
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 603 613	1 783 693
	5 514 340	5 412 389

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

På en extrastämma i februari 2017 beslutades det om renovering av stående samt liggande stannar, s.k relining med strumpa. Renoveringen förväntas pågå i sex år med start i september 2017. Beräknad kostnad är 132 000 000 kronor. Projektet kommer till största delen att finansieras med lån. Under 2020 förväntas föreningen ta upp ett nytt lån på ca 15 000 000 kr

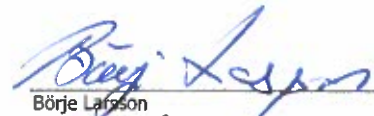
Brf Solhaga i Örebro

Noter

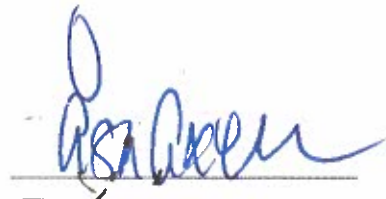
2019-12-31

2018-12-31

Örebro, 2020-05-04


Alf Bröö
Eva Jacino
Lena Råhlén
Nils Edwertz
Mikael Lundqvist
Börje Larsson
Lena Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-06


Anders Muhr
Av stämman vald revisor
Gunilla Muhr
Av stämman vald revisor
Asa Axel
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solhaga, org.nr. 775000-3191

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solhaga för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 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 revisionssed 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 föreningsvalda 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 Solhaga för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Örebro den 6/5 2020

Anders Muhr

Av föreningen vald revisor

Gunilla Muhr

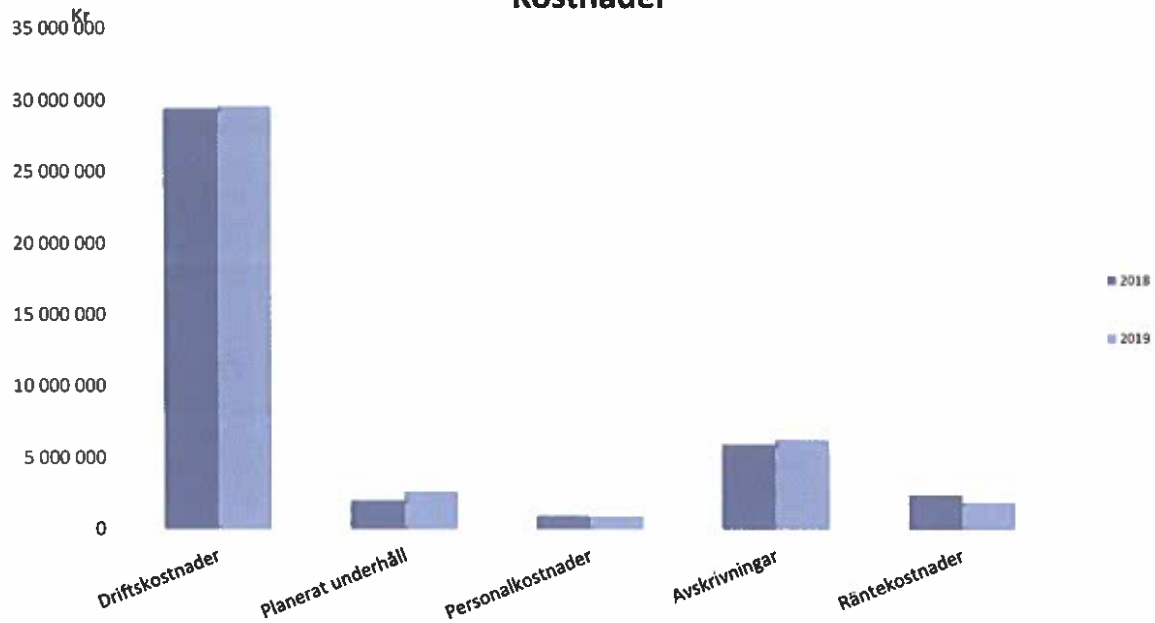
Av föreningen vald revisor

Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Brf Solhaga i Örebro

Kostnader



Driftkostnader

