

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Solhaga, Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01–2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

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 2011-03-17.

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 2018-05-28.

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

Brf Solhaga i Örebro
Org.nr 775000-3191

Samordningsansvarig för de fyra entreprenaddelarna 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.
- Bovärdinneavtalet HSB Mälardalen. Avtal t o m 2019-12-31.

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 894 (884) medlemmar. Under året har 66 (54) lägenhetsöverlåtelse skett, varav tre genom arv. En bodelning och sju gåvor.

Styrelsen

Börje Larsson	Ordförande
Nils Edwertz	Vice ordförande
Lilian Buske	Sekreterare 50 %
Lena Persson	Sekreterare 50 %
Eva Jacino	Vice sekreterare
Mikael Lundkvist	Ledamot
Alf Broo	Ledamot
Jan Alm	Suppleant
Sebastian Johansson	Suppleant
Parvin Taghi	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lilian Buske, Mikael Lundkvist, Parvin Taghi och Alf Broo. *Alf*

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, Byggruppen 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 2018-05-02. På stämman deltog 61 röstberättigade medlemmar.

Underhåll och investeringar

Utöver löpande underhåll har de mest kostnadskrävande insatserna under året varit: Stamrenoveringen samt renovering av brandskadad carport på Solursgränd.

Föreningen har en underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats under hösten 2018. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgick till 4 420 000 kronor.

Kostnaderna för det underhåll som utförts under verksamhetsåret uppgår till 1 994 395 kr. Yttre reparationsfondens saldo den 2018-12-31 uppgick till 11 956 402 kr.

Föreningen kommer att fortsätta att gå igenom all lekutrustning på gårdarna, detta planeras att pågå fram till 2019. Träpollarna inne på gårdarna kommer att bytas ut efterhand (om de är i dåligt skick).

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 131 373 306 kronor. Under året har föreningen amorterat 2 646 757 kronor.

Under året har föreningen villkorsändrat fem lån. Ett lån från 2018-09-01, ränta 1,4 % och löptid 5 år. Tre lån från 2018-09-30, ränta 1,56 %, löptid 5 år. Ett lån från 2018-12-30, ränta 1 % och löptid 2 år. Se vidare under not 16. Ett nytt lån på 15 000 000 kr togs upp 2018-01-26 för att finansiera det pågående reliningprojektet. Föreningen har inget lån som förfaller under 2019.

Inför 2018 höjdes årsavgiften med 3 %. Styrelsen har även beslutat om en höjning av avgiften med 3,2 % inför 2019. Efter höjningen uppgår årsavgiften till 680 kr/kvm. *hae*

Brf Solhaga i Örebro
Org.nr 775000-3191

Budgeten för år 2019 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

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 2018 gick till Karlstad. Under konferensen behandlades bland annat frågor som underhållsplanering, fiber, stambyte/relining och hur brf Solhaga kan göra 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 32 st. Mängder av arrangemang och studiecirkel har anordnats på SolhagaGården under året. Det finns även ett övernattningsrum som kan hyras av boende. Antalet övernattningsrum under året var 89 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 omgivning 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.

Verktögsutlåning

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 66 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.

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	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	44 784	43 458	42 635	42 369	41 849
Resultat efter finansiella poster tkr	4 382	-1 240	-2 988	-5 248	-748
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	11%	9%	9%	11%	13%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	659	640	621	615	605
Bankskuld kr/m ²	2 604	2 360	2 404	2 449	2 608
Räntekostnader kr/m ²	48	48	64	77	103
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	25%	23%	23%	32%	34%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	88	85	77	71	90

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan visas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför räknas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Föreningens sparande

Rörelseintäkter (+)	45 001 769
Rörelsekostnader (-)	-38 217 584
Finansiella poster (-)	-2 401 909

Årets resultat

Avskrivningar (+)	5 944 975
Planerat underhåll (+)	1 994 395
Jämförelsestörande poster (+/-)	0

Årets sparande

Årets sparande per kvm total yta

12 321 645
235

Högt eller lågt sparande?

Hög 250>kr/kvm, Normal 200-250 kr/kvm, Lågt till måttligt 150-200 kr/kvm, Låg 100-150 kr/kvm, Mkt låg >100 kr/kvm

Brf Solhaga i Örebro
Org.nr 775000-3191

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 041 624	9 530 796	2 906 117	-1 239 701
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-1 239 701	1 239 701
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-1 994 395	1 994 395	
Avsättn. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		4 420 000	-4 420 000	
Årets resultat				4 382 276
Belopp vid årets slut	2 041 624	11 956 402	-759 189	4 382 276

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 666 416
Disponerat ur UH-fonden	1 994 395
Avsatt till UH-fonden	- 4 420 000
Årets resultat	<u>4 382 276</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	3 623 087

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	3 623 087
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 11 956 402 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 956 670 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		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	44 783 556	43 458 057
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	218 213	1 211 510
Summa rörelseintäkter		45 001 769	44 669 567
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-29 358 467	-29 944 239
Planerat underhåll		-1 994 395	-7 096 778
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-919 748	-865 650
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-5 944 975	-5 590 905
Summa rörelsekostnader		-38 217 584	-43 497 572
Rörelseresultat		6 784 185	1 171 995
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 401 909	-2 411 697
Summa finansiella poster		-2 401 909	-2 411 696
Årets resultat		4 382 276	-1 239 701
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-4 420 000	-4 304 000
Disposition underhållsfond		1 994 395	7 096 778
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-2 425 606	2 792 778
Överskott efter förändring av underhållsfond		1 956 670	1 553 077



Brf Solhaga i Örebro

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 9	152 431 274	136 332 461
Inventarier	Not 10	453 248	548 564
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	0	6 097 783
		<u>152 884 522</u>	<u>142 978 808</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>152 884 522</u>	<u>142 978 808</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	64 753	114 761
HSB Mälardalen, underkonto Swedbank		9 977 598	5 744 624
Aktuell skattefordran		406 523	421 571
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	13 246	10 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>2 698 668</u>	<u>3 210 194</u>
		<u>13 160 787</u>	<u>9 502 063</u>

Kassa och bank	Not 14	855 487	819 516
----------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>14 016 274</u>	<u>10 321 579</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Summa tillgångar		<u>166 900 796</u>	<u>153 300 387</u>
------------------	--	--------------------	--------------------

Brf Solhaga i Örebro

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 041 624	2 041 624
Underhållsfond		11 956 402	9 530 796
		13 998 026	11 572 420
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-759 189	2 906 117
Årets resultat		4 382 276	-1 239 701
		3 623 087	1 666 416
Summa eget kapital		17 621 112	13 238 837
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	128 592 369	116 748 298
Övriga långfristiga skulder	Not 17	650 000	650 000
		129 242 369	117 398 298
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	2 780 937	2 271 765
Leverantörsskulder		2 196 945	7 114 749
Fond för inre underhåll		9 541 008	9 228 782
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	106 036	107 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	5 412 389	3 940 329
		20 037 314	22 663 252
Summa skulder		149 279 683	140 061 550
Summa eget kapital och skulder		166 900 796	153 300 387

Brf Solhaga i Örebro

Kassaflödesanalys	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	4 382 276	-1 239 701
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 944 975	5 590 905
Kassaflöde från löpande verksamhet	10 327 251	4 351 204
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	574 249	-1 026 333
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-3 135 110	2 283 693
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 766 390	5 608 565
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-15 850 689	-5 311 506
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-15 850 689	-5 311 506
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	12 353 243	-2 263 344
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	12 353 243	-2 263 344
Årets kassaflöde	4 268 944	-1 966 285
Likvida medel vid årets början	6 564 140	8 530 426
Likvida medel vid årets slut	10 833 084	6 564 140

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

OK

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 viktnad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Genomsnittlig avskrivningsprocent:

Byggnader 2,02 %

Övriga byggnader 1,65 %

Garage och carport 2,80 %

Badparken 2,00 %

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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % 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		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	33 258 168	32 289 984
	Hyror	3 685 959	3 516 161
	Övriga avgifter	9 338 050	9 368 763
	Övriga intäkter	463 060	236 973
	Bruttoomsättning	46 745 237	45 411 881
	 Hyresrabatter och övriga avdrag	-601	-2 749
	Hyresbortfall	-80 009	-70 004
	Avsatt till inre fond	-1 881 071	-1 881 071
		44 783 556	43 458 057
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Intäkter kommittéer	89 169	121 726
	Försäkringsersättning	129 044	1 089 784
		218 213	1 211 510
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	3 901 670	3 685 540
	Reparationer	2 047 003	3 875 077
	El	2 813 079	2 570 217
	Uppvärmning	7 238 575	6 988 934
	Vatten	1 041 134	1 097 120
	Sophämtning	1 141 663	1 102 851
	Övriga avgifter	1 770 526	1 620 028
	Gemensamhetsanläggning	95 406	40 705
	Förvaltningskostnader	6 034 443	6 059 304
	Tomträttsavgäld	1 960 600	1 480 293
	Fastighetsavgift	974 648	959 600
	Övriga driftskostnader	339 720	464 570
		29 358 467	29 944 239
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	220 457	212 571
	Övriga arvoden	502 005	411 711
	Revisorsarvode	4 650	4 572
	Löner och andra ersättningar	36 017	93 327
	Sociala kostnader	156 619	143 469
		919 748	865 650
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	5 483 268	5 483 268
	Restvärdesavskrivning	366 391	0
	Inventarier	95 316	107 637
		5 944 975	5 590 905
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter skattekonto	0	1
		0	1
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 399 734	2 409 458
	Övriga finansiella kostnader	2 175	2 239
		2 401 909	2 411 697

JAC

Brf Solhaga i Örebro

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	236 010 077	236 010 077
Årets investeringar	15 850 689	0
Utrangering	-1 649 605	0
Omklassificeringar	6 097 783	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	256 308 944	236 010 077
Ingående ackumulerade avskrivningar	-99 677 616	-94 194 348
Utrangering	1 246 575	0
Årets avskrivningar	-5 446 629	-5 483 268
Utgående avskrivningar	-103 877 670	-99 677 616
Bokfört värde	152 431 274	136 332 461
Föreningens fastighet innehas med tomträtt. Nuvarande tomträttsavgäld gäller t.o.m. 2020-01-01		
Taxeringsvärde för Soluret 1-2 samt Solterassen 2-5 i Örebro. Värdeår 1969-1971.		
Byggnad - bostäder hyreshus	382 000 000	382 000 000
Byggnad - lokaler	3 425 000	3 425 000
	385 425 000	385 425 000
Mark - bostäder hyreshus	137 400 000	137 400 000
Mark - lokaler	2 589 000	2 589 000
	139 989 000	139 989 000
Taxeringsvärde totalt	525 414 000	525 414 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	4 052 094	4 052 094
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 052 094	4 052 094
Ingående avskrivningar	-3 503 530	-3 395 893
Årets avskrivningar	-95 316	-107 637
Utgående avskrivningar	-3 598 846	-3 503 530
Bokfört värde	453 248	548 564
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	6 097 783	786 277
Årets investeringar	0	5 311 506
Omklassificeringar	-6 097 783	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	6 097 783

Brf Solhaga i Örebro

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
Not 12	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	64 753	114 761			
		64 753	114 761			
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	12 432	10 378			
	Övriga fordringar	814	534			
		13 246	10 912			
Not 14	Kassa och bank					
	Bankkonto	839 148	798 963			
	Handkassa	16 339	20 553			
		855 487	819 516			
Not 15	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	0	2 041 624	9 530 796	2 906 117	-1 239 701
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-1 239 701	1 239 701
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-1 994 395	1 994 395	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			4 420 000	-4 420 000	
	Årets resultat					4 382 276
	Belopp vid årets slut	0	2 041 624	11 956 402	-759 189	4 382 276
Not 16	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	15286876000	1,42%	2020-04-30	7 605 000	90 000
	Stadshypotek AB	181406	1,05%	2021-09-01	2 283 600	0
	Stadshypotek AB	181410	1,05%	2021-09-01	596 500	0
	Stadshypotek AB	339607	1,00%	2020-12-30	7 140 000	85 000
	Stadshypotek AB	312289	1,40%	2023-09-01	7 191 136	75 104
	Stadshypotek AB	318981	1,56%	2023-09-30	6 225 660	136 080
	Stadshypotek AB	318982	1,56%	2023-09-30	6 527 866	68 176
	Stadshypotek AB	318983	1,56%	2023-09-30	6 358 876	138 236
	Stadshypotek AB	595867	1,05%	2021-09-01	2 141 000	0
	Stadshypotek AB	595870	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	10 426 250	249 000
	Swedbank Hyp. AB	2653029435	1,44%	2020-01-24	8 000 000	0
	Swedbank Hyp. AB	2655759641	1,11%	2021-09-24	6 070 301	22 862
	Swedbank Hyp. AB	2655759658	1,11%	2021-09-24	3 644 848	127 888
	Swedbank Hyp. AB	2656043680	1,40%	2022-06-22	6 237 280	88 591
	Swedbank Hyp. AB	2754325708	1,44%	2020-01-24	7 950 000	1 000 000
	Swedbank Hyp. AB	2850579034	1,45%	2022-04-25	4 200 000	100 000
	Swedbank Hyp. AB	2850935624	1,11%	2021-09-24	5 000 000	0
	Swedbank Hyp. AB	2851324323	1,45%	2022-04-25	4 275 000	100 000
	Swedbank Hyp. AB	2859932465	1,78%	2023-01-25	14 625 000	500 000
					131 373 306	2 780 937
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					128 592 369
	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					117 468 621
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				150 210 000	150 210 000
	Summa ställda säkerheter				150 210 000	150 210 000
Not 17	Övriga långfristiga skulder					
	Övriga långfristiga skulder				650 000	650 000
Not 18	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				2 780 937	2 271 765
					2 780 937	2 271 765
Not 19	Övriga kortfristiga skulder					

Brf Solhaga i Örebro

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Arbetsgivaravgifter	4 502	3 933
Källskatt	7 930	6 489
Mervärdesskatt	77 334	88 650
Övriga kortfristiga skulder	16 270	8 555
	106 036	107 627

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	3 396 012	3 356 289
Upplupna räntekostnader	232 684	193 693
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 783 693	390 347
	5 412 389	3 940 329

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

På en extrastämma i februari 2017 beslutades det om renovering av stående samt liggande stammar, s.k relining med strumpa. Renoveringen förväntas pågå i sex år med start i september 2017. Beräknad kostnad är 130 000 000 kronor. Projektet kommer till största delen att finansieras med lån. Under 2019 förväntas föreningen ta upp ett nytt lån på ca 15 000 000 kr *au*

Brf Solhaga i Örebro

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Örebro, 2019-03-06



Alf Brdo



Börje Larsson



Eva Jacinb



Lena Persson



Lilian Buske

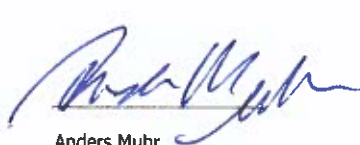
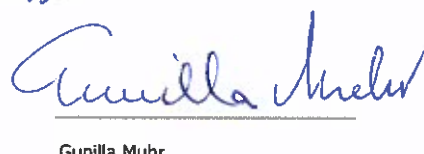


Mikael Lundqvist



Nils Edwertz

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-11

Anders Muhr
Av stämman vald revisorGunilla Muhr
Av stämman vald revisorÅsa Axell
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 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *De förtroendevalda revisorernas ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 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. 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 från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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 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 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. Revisor från BoRevision 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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 11/13 2019



Gunilla Muhr
Förtroendevald revisor



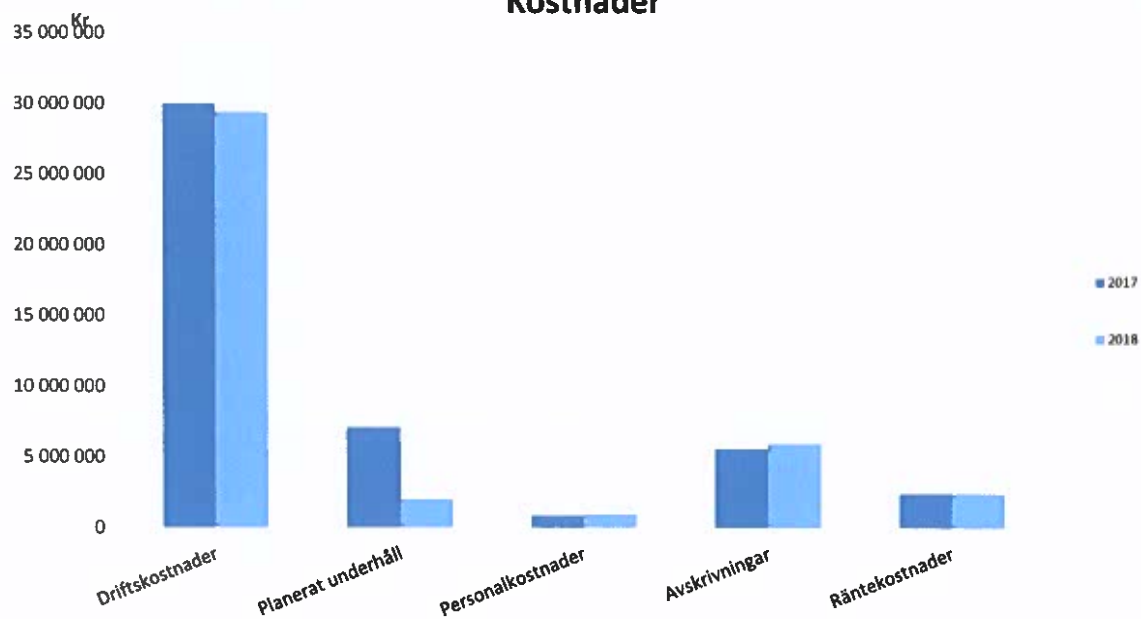
Anders Muhr
Förtroendevald revisor



Åsa Axell
BoRevision AB

Brf Solhaga i Örebro

Kostnader



Driftkostnader

