

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>  
28 st. 2 rum och kök 53,5 m<sup>2</sup>  
232 st. 2 rum och kök 63,5 m<sup>2</sup>  
224 st. 3 rum och kök 79,0 m<sup>2</sup>  
92 st. 4 rum och kök (s. k 3/4: a) 85,5 m<sup>2</sup>  
80 st. 4 rum och kök 91,5 m<sup>2</sup>

Den totala lägenhetsytan är 50 442 m<sup>2</sup>.

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. *Box*

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.

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) lägenhetsöverlåtelse 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. 

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 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. *pk*

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. *ANC*

**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 badparksvård. 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

| <b>Resultat och ställning</b>               | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|---------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 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 <sup>2</sup>      | 680         | 659         | 640         | 621         | 615         |
| Bankskuld kr/m <sup>2</sup>                 | 2 803       | 2 604       | 2 360       | 2 404       | 2 449       |
| Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>            | 38          | 48          | 48          | 64          | 77          |
| Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)           | 20%         | 25%         | 23%         | 23%         | 32%         |
| Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup> | 92          | 88          | 85          | 77          | 71          |

**Förändringar i eget kapital**

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

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<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                         |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                | Not 2 | 45 106 062               | 44 783 556               |
| Ovriga rörelseintäkter                                         | Not 3 | 118 814                  | 218 213                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                   |       | <b>45 224 876</b>        | <b>45 001 769</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                        |       |                          |                          |
| 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               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                  |       | <b>-39 317 907</b>       | <b>-38 217 584</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                         |       | <b>5 906 970</b>         | <b>6 784 185</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                      |       |                          |                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                     | Not 8 | -1 907 156               | -2 401 909               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                |       | <b>-1 907 156</b>        | <b>-2 401 909</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                          |       | <b>3 999 813</b>         | <b>4 382 276</b>         |
| <b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>             |       |                          |                          |
| 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               |
| <b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b> |       | <b>1 987 981</b>         | <b>1 956 670</b>         |

## 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                  |
|                                      |        | <u>162 665 757</u> | <u>152 884 522</u> |

|                             |  |                    |                    |
|-----------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Summa anläggningstillgångar |  | <u>162 665 757</u> | <u>152 884 522</u> |
|-----------------------------|--|--------------------|--------------------|

**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 |        | <u>3 435 157</u>  | <u>2 698 668</u>  |
|                                              |        | <u>19 314 003</u> | <u>13 160 787</u> |

|                |        |           |         |
|----------------|--------|-----------|---------|
| Kassa och bank | Not 14 | 1 572 506 | 855 487 |
|----------------|--------|-----------|---------|

|                             |  |                   |                   |
|-----------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Summa omsättningstillgångar |  | <u>20 886 509</u> | <u>14 016 274</u> |
|-----------------------------|--|-------------------|-------------------|

|                         |  |                           |                           |
|-------------------------|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>Summa tillgångar</b> |  | <u><b>183 552 266</b></u> | <u><b>166 900 796</b></u> |
|-------------------------|--|---------------------------|---------------------------|

kur



## 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**

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                   |                   |
| Resultat efter finansiella poster                        | 3 999 813         | 4 382 276         |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                   |                   |
| Avskrivningar                                            | 6 261 769         | 5 944 975         |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 10 261 582        | 10 327 251        |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                   |                   |
| 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         |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                   |                   |
| 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       |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                   |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder        | 10 019 072        | 12 353 243        |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | 10 019 072        | 12 353 243        |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>6 172 507</b>  | <b>4 268 944</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>10 833 084</b> | <b>6 564 140</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>17 005 591</b> | <b>10 833 084</b> |

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 viktnad 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. *W*

**Brf Solhaga i Örebro**

|              |                                                          | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Noter</b> |                                                          |                          |                          |
| <b>Not 2</b> | <b>Nettoomsättning</b>                                   |                          |                          |
|              | Årsavgifter                                              | 34 323 673               | 33 258 168               |
|              | Hyrer                                                    | 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               |
|              | Hyesrabatter och övriga avdrag                           | -1 687                   | -601                     |
|              | Hyesbortfall                                             | -87 415                  | -80 009                  |
|              | Avsatt till inre fond                                    | -1 881 071               | -1 881 071               |
|              |                                                          | <b>45 106 062</b>        | <b>44 783 556</b>        |
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga rörelseintäkter</b>                            |                          |                          |
|              | Intäkt kommitéer                                         | 118 814                  | 89 169                   |
|              | Försäkringsersättning                                    | 0                        | 129 044                  |
|              |                                                          | <b>118 814</b>           | <b>218 213</b>           |
| <b>Not 4</b> | <b>Driftskostnader</b>                                   |                          |                          |
|              | 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                  |
|              |                                                          | <b>29 542 224</b>        | <b>29 358 467</b>        |
| <b>Not 5</b> | <b>Planerat underhåll</b>                                |                          |                          |
|              | 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                   |
|              |                                                          | <b>2 640 168</b>         | <b>1 994 395</b>         |
| <b>Not 6</b> | <b>Personalkostnader och arvoden</b>                     |                          |                          |
|              | <b>Förtroendevalda</b>                                   |                          |                          |
|              | 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                  |
|              |                                                          | <b>873 746</b>           | <b>919 748</b>           |
|              | Föreningen har inte haft några anställda under året.     |                          |                          |
| <b>Not 7</b> | <b>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                          |                          |
|              | Byggnader                                                | 6 174 525                | 5 483 268                |
|              | Restvärdesavskrivning                                    | 0                        | 366 391                  |
|              | Inventarier                                              | 87 244                   | 95 316                   |
|              |                                                          | <b>6 261 769</b>         | <b>5 944 975</b>         |
| <b>Not 8</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>        |                          |                          |
|              | Räntekostnader långfristiga skulder                      | 1 903 141                | 2 399 734                |
|              | Övriga finansiella kostnader                             | 4 015                    | 2 175                    |
|              |                                                          | <b>1 907 156</b>         | <b>2 401 909</b>         |

## Brf Solhaga i Örebro

| Noter                                                                                          | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 9 Byggnader</b>                                                                         |                    |                    |
| 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       |
| <b>Bokfört värde</b>                                                                           | <b>146 256 749</b> | <b>152 431 274</b> |
| 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        |
| <b>Not 10 Inventarier</b>                                                                      |                    |                    |
| 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         |
| <b>Bokfört värde</b>                                                                           | <b>660 871</b>     | <b>453 248</b>     |
| <b>Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott</b>                                             |                    |                    |
| 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    |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b> |               |               |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar               | 56 553        | 64 753        |
|                                                        | <b>56 553</b> | <b>64 753</b> |

|                                              |                |                |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 13 Övriga kortfristiga fordringar</b> |                |                |
| Aktuell skattefordran                        | 385 113        | 406 523        |
| Skattekonto                                  | 70             | 12 432         |
| Övriga fordringar                            | 4 025          | 814            |
|                                              | <b>389 208</b> | <b>419 769</b> |

|                              |                  |                |
|------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Not 14 Kassa och bank</b> |                  |                |
| Bankkonto                    | 1 555 758        | 839 148        |
| Handkassa                    | 16 748           | 16 339         |
|                              | <b>1 572 506</b> | <b>855 487</b> |

|                                              |                   |                  |                   |                        |                  |
|----------------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------------|------------------|
| <b>Not 15 Eget kapital</b>                   |                   |                  |                   |                        |                  |
|                                              | Uppl.<br>avgifter | Insatser         | Underh.-<br>fond  | Balanserat<br>resultat | Årets resultat   |
| Belopp vid årets ingång                      | 0                 | 2 041 624        | 11 956 402        | -759 189               | 4 382 276        |
| Omföring av årets resultat enligt årstämma   |                   |                  |                   | 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        |
| <b>Belopp vid årets slut</b>                 | <b>0</b>          | <b>2 041 624</b> | <b>13 968 234</b> | <b>1 611 255</b>       | <b>3 999 813</b> |

|                                                        |                  |            |       |            |             |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------|-------|------------|-------------|
| <b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b> |                  |            |       |            |             |
|                                                        | Låneinstitut     | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp      |
|                                                        | Stadshypotek AB  | 181410     | 1,05% | 2021-09-01 | 596 500     |
|                                                        | Stadshypotek AB  | 189195     | 1,15% | 2024-06-30 | 12 800 000  |
|                                                        | Stadshypotek AB  | 312289     | 1,40% | 2023-09-01 | 7 116 032   |
|                                                        | Stadshypotek AB  | 318981     | 1,56% | 2023-09-30 | 6 089 580   |
|                                                        | Stadshypotek AB  | 318982     | 1,56% | 2023-09-30 | 6 459 690   |
|                                                        | Stadshypotek AB  | 339607     | 1,00% | 2020-12-30 | 7 055 000   |
|                                                        | Stadshypotek AB  | 374645     | 1,42% | 2020-04-30 | 7 515 000   |
|                                                        | Stadshypotek AB  | 374647     | 1,05% | 2021-09-01 | 2 283 600   |
|                                                        | Stadshypotek AB  | 374649     | 1,56% | 2023-09-30 | 6 220 640   |
|                                                        | Stadshypotek AB  | 374650     | 1,05% | 2021-09-01 | 2 141 000   |
|                                                        | Stadshypotek AB  | 374652     | 1,05% | 2021-09-01 | 2 140 649   |
|                                                        | Swedbank Hyp. AB | 2556263842 | 1,40% | 2022-06-22 | 8 181 340   |
|                                                        | Swedbank Hyp. AB | 2652093853 | 1,35% | 2022-06-22 | 4 553 000   |
|                                                        | Swedbank Hyp. AB | 2653009569 | 1,11% | 2021-09-24 | 10 177 250  |
|                                                        | Swedbank Hyp. AB | 2653029435 | 1,44% | 2020-01-24 | 8 000 000   |
|                                                        | Swedbank Hyp. AB | 2655759641 | 1,11% | 2021-09-24 | 6 047 449   |
|                                                        | Swedbank Hyp. AB | 2655759658 | 1,11% | 2021-09-24 | 3 516 960   |
|                                                        | Swedbank Hyp. AB | 2656043680 | 1,40% | 2022-06-22 | 6 148 688   |
|                                                        | Swedbank Hyp. AB | 2754325708 | 1,44% | 2020-01-24 | 6 950 000   |
|                                                        | Swedbank Hyp. AB | 2850579034 | 1,45% | 2022-04-25 | 4 100 000   |
|                                                        | Swedbank Hyp. AB | 2850935624 | 1,11% | 2021-09-24 | 5 000 000   |
|                                                        | Swedbank Hyp. AB | 2851324323 | 1,45% | 2022-04-25 | 4 175 000   |
|                                                        | Swedbank Hyp. AB | 2859932465 | 1,78% | 2023-01-25 | 14 125 000  |
|                                                        |                  |            |       |            | 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**

|                                           |         |         |
|-------------------------------------------|---------|---------|
| <b>Not 17 Övriga långfristiga skulder</b> |         |         |
| Övriga långfristiga skulder               | 650 000 | 650 000 |

**Brf Solhaga i Örebro**

| Noter                                                                   | 2019-12-31        | 2018-12-31       |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                  |                   |                  |
| 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                |
|                                                                         | <b>31 604 513</b> | <b>2 780 937</b> |
| <b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>                               |                   |                  |
| Arbetsgivaravgifter                                                     | 3 107             | 4 502            |
| Källskatt                                                               | 9 085             | 7 930            |
| Mervärdesskatt                                                          | 60 474            | 77 334           |
| Övriga kortfristiga skulder                                             | 5 850             | 16 270           |
|                                                                         | <b>78 516</b>     | <b>106 036</b>   |
| <b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>              |                   |                  |
| 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        |
|                                                                         | <b>5 514 340</b>  | <b>5 412 389</b> |

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

På en extrastämma i februari 2017 beslutades det om renovering av stände 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 Jacinto



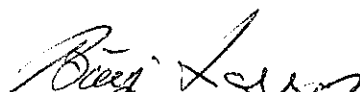
Lena Råhlén



Nils Edwertz



Mikael Lundqvist

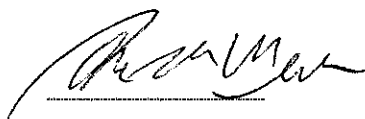
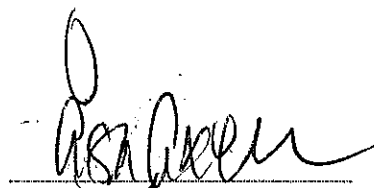


Börje Larsson



Lena Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-06

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 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. Revisorernas 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 ledamöters 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 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 tryggsätt.

#### *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

Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund

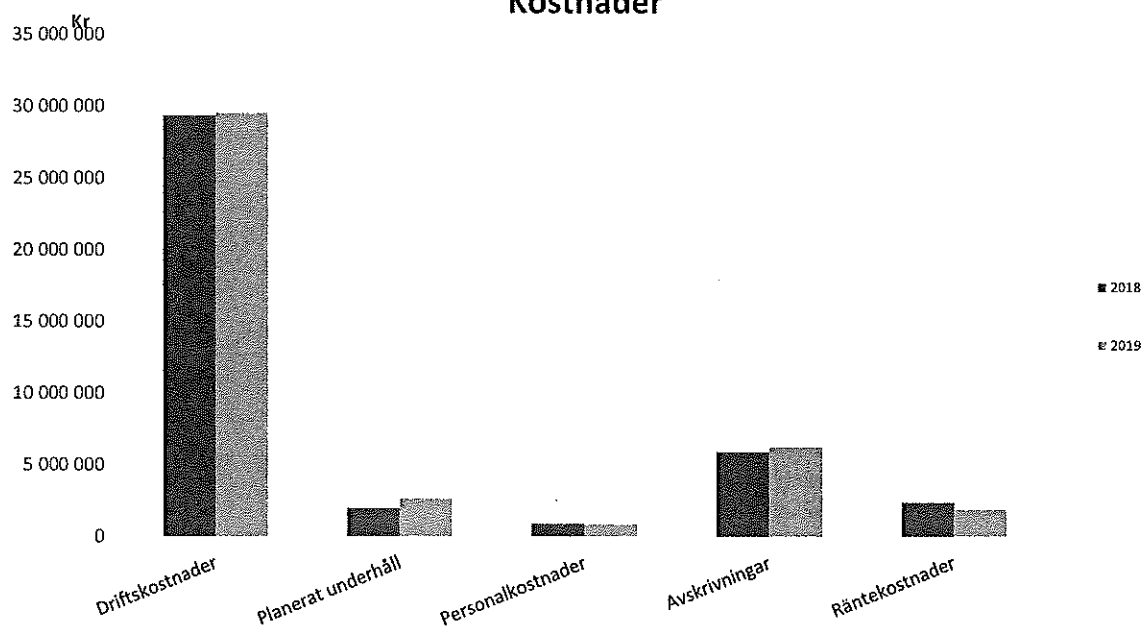
utsedd revisor

Gunilla Muhr

Av föreningen vald revisor

## Brf Solhaga i Örebro

## Kostnader



## Driftkostnader

