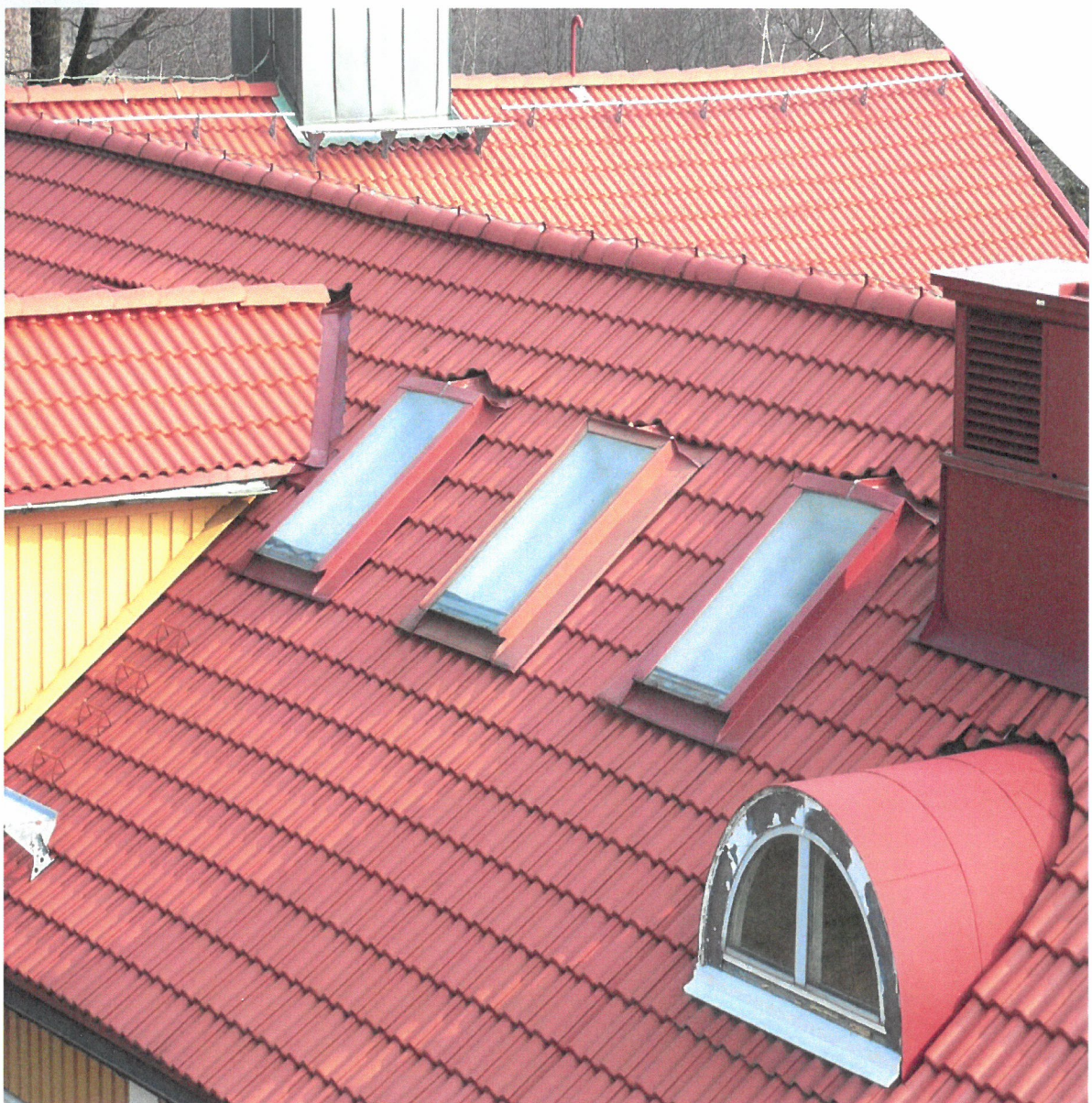


ÅRSREDOVISNING 2018

Brf Solvädersbyn



Brf Solvådersbyn
Org nr 769607-6186

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelsen för Brf Solvädersbyn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Grundfakta om föreningen

Brf Solvädersbyn registrerades hos PRV 12 oktober 2001 och de senaste stadgar antogs 12 september 2017. Föreningens ekonomiska plan antogs den 31 oktober 2003.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av PRIMÄR fastighetsförvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen Solvädersbyn består av 125 bostäder, 116 upplåts med bostadsrätt. Föreningen äger även 9 hyresrättslägenheter som ligger insprängda i området. Två (Biskopsgården 61:110-111) fastigheter som ägs av föreningen och förvaltas som hyresrätter, hyrs ut som tre handikappbostäder. Föreningen äger även ett utrymme med adress Solvädersbyn 50, som disponeras som föreningslokal. Föreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Göteborgs kommun.

Fastigheter

Samtliga fastigheter uppfördes på platsen under 1996 och består av 125 småhusenheter/parhus i tre storlekar med tillhörande tomt.

Bostadsrättsföreningen äger följande fastigheter: Biskopsgården 61:14-61:59, 61:61-61:131, 103:3-103:8. Total yta BOA är 12 595 kvm.

Fastigheterna är försäkrade genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Försäkringen omfattar fullvärde.

Styrelsens sammansättning

Ordinarie årsstämman hölls den 23 maj 2018.

Styrelse:

Dag Ståhl	Ledamot
Ulrika Magnusson	Ledamot
Monica Backström	Ledamot
Heikki Hentilä	Ledamot
Pia Schmidtbauer	Ledamot

Husein Sojtaric	Suppleant
Christer Bergström	Suppleant
Therese Polheimer	Suppleant
Carolina Patriksson	Suppleant

Vid årsstämman 2019 löper mandattiden ut för följande personer:

Monica Backström, Ulrika Magnusson, Heikki Hentilä och alla suppleanter

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Till ledamöter i valberedningen valdes Marion Hellgren, Nedim Lalic, Samuel Becerra Venegas och Mikael Zmaranda med Marion Hellgren som sammankallande, alla på ett år.

Revisor

Lars Appelgren
Vald på 1 år. Aukoriserad revisor, Revisorsgruppen i Göteborg AB

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Händelser under året

Anordnat 2 städdagar med containrar för grovsopor och trädgårdsavfall. Avslutade med hamburgergrillning.

Skada på lägenhet efter incident. Kostnad 22 500 kr (självrisk).

Fuktskada i samma lägenhet. Kostnad 68 200 kr (självrisk).

Ettapp 1 målning av fasader på Spjutkastaregången och silverhusen på Diskusgången och Höjdhopparegången. Totalt 20 hus. Kostnad 3 962 596kr

Underhåll och underhållsplan

Föreningens underhållsplan för perioden 2017-2021:

Utfört underhåll	År	Kostnad
Målning fasader erapp 1	2018	3 672 486

Planerat underhåll	År	Uppskattad kostnad
Målning av fasader etapp 2	2019	4 700 000
Sotning av imkanaler	2019	200 000
Målning av bostadshus och byte av rötskadad träpanel	2020	4 700 000

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Ekonomisk förvaltning	PRIMÄR fastighetsförvaltning AB
Teknisk Förvaltning	Japi Bygg och Snickeri AB

Föreningens ekonomi

Föreningen amorterar stadigvarande på lånen. Under året utfördes avtalsenlig amortering om 1 365 000kr.

Antal överlåtelse/försäljningar under året är 16 st. Föreningen ägde 9 st hyresrättslägenheter utgången av räkenskapsåret.

Avgift för överlåtelse och pantsättningar tas ut enligt föreningens stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 812 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

Flerårsjämförelse

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	7 841	7 798	7 778	7 845
Resultat efter finansiella poster	tkr	-3 044	937	960	531
Soliditet	%	49,0	50,2	48,9	47,2

Soliditeten beräknas genom formeln Eget kapital / Totala tillgångar.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Vid årets början	41 229 295	9 892 435	5 054 731	-9 332 488	936 677	47 780 650
Avsättning fond enl stadgar	-	-	932 000	-932 000	-	-
Ianspråktagande ur fond	-	-	-111 883	111 883	-	-
Disposition av föregående års resultat	-	-	-	936 677	-936 677	-
Årets resultat	-	-	-	-	-3 044 263	-3 044 263
Vid årets slut	41 229 295	9 892 435	5 874 848	-9 215 928	-3 044 263	44 736 387

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserad förlust	-9 215 928
Årets resultat	-3 044 263
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-12 260 191

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enl följande

Ianspråktagande av underhållsfond	-3 672 486
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	932 000
Balanseras i ny räkning	-9 519 705
	-12 260 191

Resultaträkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	2	7 772 885	7 751 229
Övriga förvaltningsintäkter		68 286	46 907
		7 841 171	7 798 136
 Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	3	-3 142 094	-2 993 017
Löpande reparationer och underhåll		-780 557	-399 679
Planerat fastighetsunderhåll		-3 962 596	-111 883
Styrelse- och personalkostnader	4	-171 104	-142 071
Fastighetsskatt		-968 688	-953 188
Övriga förvaltningskostnader	5	-308 796	-306 025
Avskrivningar av materiella anl. tillgångar		-1 041 512	-1 313 591
		-10 375 347	-6 219 454
 Rörelseresultat		 -2 534 176	 1 578 682
 Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		828	4 756
Räntekostnader och liknande resultatposter		-510 915	-646 761
		-510 087	-642 005
 Resultat efter finansiella poster		 -3 044 263	 936 677
 Årets resultat		 -3 044 263	 936 677

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	86 371 828	87 392 014
Inventarier, verktyg och installationer	7	8 313	29 639
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>86 380 141</u>	<u>87 421 653</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		153 547	58 045
Övriga fordringar		227	2 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		382 571	361 123
<u>Summa kortfristiga fordringar</u>		<u>536 345</u>	<u>421 184</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>4 274 472</u>	<u>7 387 319</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 810 817</u>	<u>7 808 503</u>
Summa tillgångar		<u>91 190 958</u>	<u>95 230 156</u>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser och upplåtelseavgifter		51 121 730	51 121 730
Underhållsfond		5 874 848	5 054 731
		56 996 578	56 176 461
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-9 215 928	-9 332 488
Årets resultat		-3 044 263	936 677
Summa eget kapital		44 736 387	47 780 650
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	43 552 763	44 917 763
Summa långfristiga skulder		43 552 763	44 917 763
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	1 365 000	1 365 000
Leverantörsskulder		579 689	297 457
Skatteskulder		84 068	68 711
Övriga skulder		14 970	9 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		858 081	790 948
Summa kortfristiga skulder		2 901 808	2 531 743
Summa eget kapital och skulder		91 190 958	95 230 156

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Årsavgifter aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Övriga tillgångar	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter, bostäder	6 620 094	6 606 015
Hysesintäkter, bostäder och lokaler	1 062 102	1 050 303
Hyror och bilplatser	90 689	94 911
Summa	<u>7 772 885</u>	<u>7 751 229</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsskötsel	511 688	694 309
Halkbekämpning	78 771	68 582
El	121 719	128 038
Vatten	91 899	72 524
Sophämtning	335 725	304 945

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsförsäkring	134 071	117 000
Kabel-TV	184 432	181 541
Tomträttsavgäld (löptid tom. år 2026)	920 540	920 400
Övriga kostnader	763 249	505 677
	<u>3 142 094</u>	<u>2 993 016</u>

Not 4 Styrelse- och personalkostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Styrelsearvode	132 747	108 750
Lagstadgad arbetsgivaravgift	38 357	33 321
	<u>171 104</u>	<u>142 071</u>

Not 5 Övriga förvaltningskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Förvaltningsarvode	163 072	158 296
Revisionsarvode	49 901	48 306
Telefon, porto och kopiering	24 513	34 070
Övriga förvaltningskostnader	71 310	65 353
	<u>308 796</u>	<u>306 025</u>

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	102 018 605	102 018 605
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 018 605	102 018 605
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 626 591	-13 606 405

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Årets avskrivningar	-1 020 186	-1 020 186
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 646 777	-14 626 591
Utgående restvärde enligt plan	<u>86 371 828</u>	<u>87 392 014</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	195 598 400	195 598 400

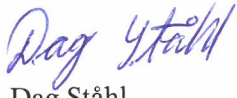
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 472 741	2 472 741
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 472 741	2 472 741
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 443 102	-2 212 184
-Avskrivningar	-21 326	-230 918
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 464 428	-2 443 102
Utgående restvärde enligt plan	<u>8 313</u>	<u>29 639</u>

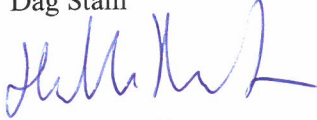
Not 8 Skulder till kreditinstitut

	<u>Räntesats</u> <u>2018-12-31</u>	<u>Belopp</u> <u>2018-12-31</u>	<u>Belopp</u> <u>2017-12-31</u>	<u>Villkors-</u> <u>ändringsdag</u>
Danske Bank	1,10	44 917 763	46 282 763	Rörligt
Avgår kortfristig del		-1 365 000	-1 365 700	
Summa		43 552 763	44 917 063	
Amortering år 2 -5		0		
Ställda säkerheter				
		2018-12-31	2017-12-31	
Uttagna fastighetsinteckningar		92 585 000	92 585 000	

Göteborg 2019-05-01



Dag Ståhl



Heikki Hentilä



Ulrika Magnusson



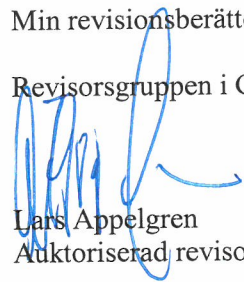
Pia Schmidtbauer



Monica Backström

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-02

Revisorsgruppen i Göteborg AB



Lars Appelgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solvådersbyn

Org.nr 769607-6186

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solvådersbyn för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Solvådersbyns finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Solvådersbyn enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solvådersbyn för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Solvådersbyn enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 2 maj 2019

Lars Appelgren
Auktoriserad revisor