

Årsredovisning
för
Brf Solvådersbyn

769607-6186

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Solväderybyn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Grundfakta om verksamheten

Brf Solväderybyn registrerades hos PRV 12 oktober 2001 och de senaste stadgar antogs 1 september 2020. 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 Solväderybyn 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 Solväderybyn 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.

Föreningens ändamål

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

Styrelsen

Ordinarie årsstämman hölls den 17 juni 2021.

Styrelse:

Dag Ståhl	Ledamot	
Esbjörn Rundberg	Ledamot	
Monica Backström	Ledamot	
Leon Moosman	Ledamot	
Albert Dahlin	Ledamot	
Carolina Patriksson	Suppleant	Flyttat 2021-08-10
Christer Bergström	Suppleant	
Ulrika Magnusson	Suppleant	

Vid årsstämman 2022 löper mandattiden ut för följande personer: Dag Ståhl, Leon Moosman, Christer Bergström, Ulrika Magnusson

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Till ledamöter i valberedningen valdes Sandra Alexandersson och Jessica Wolcher med Sandra Alexandersson som sammankallande, alla på ett år.

Revisor

Lars Appelgren
Vald på 1 år.

Auktoriserad revisor, Revisorsgruppen i Göteborg AB

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Underhåll och underhållsplan

Föreningens underhållsplan för perioden 2021-2025:

<u>Planerat underhåll</u>	<u>År</u>		<u>Uppskattad kostnad</u>
Underhåll takfönster	2021	Utfört	250 000
Underhåll takfönster	2022	Planerat	250 000
Byte av varmvattenberedare	2024	Planerat	4 900 000

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning

PRIMÄR fastighetsförvaltning AB
AM Måleri och fastighetservice tillsammans med styrelsen

Föreningens ekonomi

Omskriving av lånen till fast ränta 0,55% (2år) resp. 0,79% (3år).

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 524 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Anordnat 2 städdagar med containrar.

- 1 fuktskada i kök bostadsrätt
- 1 fuktskada kök hyresrätt - kostnad 15 200 kr för renovering.

På stämman 2021 beslutades att föreningen ska ingå gruppavtal för bredband . Fr o m 2022-04-01 ingår

alla hushåll i gruppavtalet med Tele 2.

På stämman 2021 beslutades att föreningen ska installera laddsolpar för elbilar - fr o m 2022-03-01 är 2 laddplatser installerade och klara för användning. Avtalet skrivet med Göteborgs energi.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	177
Antal tillkommande medlemmar	22
Antal avgående medlemmar	22
Antal medlemmar vid årets slut	177

Under verksamhetsåret har 15 lägenhetsöverlåtelse ägt rum. Föreningen ägde 9 hyresrättslägenheter vid årets slut.

Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften av pantsättaren.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	8 131	7 952	7 844	7 823
Resultat efter finansiella poster	1 294	-8 811	-4 283	-3 044
Balansomslutning	87 286	87 166	93 017	91 191
Soliditet (%)	37,7	36,3	43,5	49,1

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 229 295	9 892 435	1 066 362	-11 735 242	-8 811 491	31 641 359
Avs. fond enl underhållsplan			932 000	-932 000		0
Ianspråktagande fond			-1 066 362	1 066 362		0
Balanseras i ny räkning				-8 811 491	8 811 491	0
Årets resultat					1 294 396	1 294 396
Belopp vid årets utgång	41 229 295	9 892 435	932 000	-20 412 371	1 294 396	32 935 755

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-20 412 372
årets vinst	1 294 397
	-19 117 975
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	-932 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll, enl.f.g stämmobeslut	494 119
i ny räkning överföres	-18 680 094
	-19 117 975

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 064 968	7 900 290
Övriga rörelseintäkter		66 415	52 067
Summa rörelseintäkter		8 131 383	7 952 357
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-4 613 522	-14 471 780
Övriga externa kostnader	4	-262 864	-277 114
Personalkostnader	5	-189 755	-181 039
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 020 188	-1 020 509
Summa rörelsekostnader		-6 086 329	-15 950 442
Rörelseresultat		2 045 054	-7 998 085
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		202	315
Räntekostnader och liknande resultatposter		-750 859	-813 721
Summa finansiella poster		-750 657	-813 406
Resultat efter finansiella poster		1 294 397	-8 811 491
Resultat före skatt		1 294 397	-8 811 491
Årets resultat		1 294 397	-8 811 491

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	83 311 269	84 331 456
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		83 311 269	84 331 456
Summa anläggningstillgångar		83 311 269	84 331 456
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		386	7 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		478 672	433 920
Summa kortfristiga fordringar		479 058	441 106
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 495 754	2 393 855
Summa kassa och bank		3 495 754	2 393 855
Summa omsättningstillgångar		3 974 812	2 834 961
SUMMA TILLGÅNGAR		87 286 081	87 166 417

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 121 730	51 121 730
Fond för yttre underhåll	8	932 000	1 066 362
Summa bundet eget kapital		52 053 730	52 188 092
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-20 412 372	-11 735 243
Årets resultat		1 294 397	-8 811 491
Summa fritt eget kapital		-19 117 975	-20 546 734
Summa eget kapital		32 935 755	31 641 358
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	51 457 763	52 822 763
Summa långfristiga skulder		51 457 763	52 822 763
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		269 920	353 370
Skatteskulder		80 220	58 520
Övriga skulder		1 383 271	1 376 753
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 159 152	913 653
Summa kortfristiga skulder		2 892 563	2 702 296
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 286 081	87 166 417

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Övriga tillgångar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	6 827 815	6 693 938
Hyror lokaler	209 243	210 449
Hyror bostäder	906 972	881 677
Hyror garage och parkeringsplatser	113 200	107 050
Övriga intäkter	7 738	7 176
	8 064 968	7 900 290

Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Områdesskötsel	316 930	539 884
Halkbekämpning	232 738	85 190
El	121 211	109 883
Vatten	222 989	144 499
Sophämtning	356 080	333 528
Fastighetsförsäkring	162 308	157 502
Kabel-TV	195 526	192 959
Tomträttsavgälder	923 096	920 876
Reparationer	386 397	456 463
Planerat underhåll	494 119	10 046 226
Fastighetsskatt	1 056 976	1 035 276
Fastighetsskötsel	145 153	449 495
	4 613 523	14 471 781

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förvaltningsarvode	178 352	171 160
Revisionsarvode	30 000	39 000
Telefon, porto o kopiering	21 114	29 632
Övriga förvaltningskostnader	28 992	33 362
Trycksaker	4 406	3 960
	262 864	277 114

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal. Kostnaderna avser arvoden till styrelsen i enlighet med beslut på stämman.

	2021	2020
Arvoden till styrelsen	149 178	139 446
Sociala avgifter	40 577	41 593
Summa	189 755	181 039

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 018 605	102 018 605
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 018 605	102 018 605
Ingående avskrivningar	-17 687 149	-16 666 963
Årets avskrivningar	-1 020 187	-1 020 186
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 707 336	-17 687 149
Utgående redovisat värde	83 311 269	84 331 456

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 472 741	2 472 741
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 472 741	2 472 741
Ingående avskrivningar	-2 472 741	-2 472 418
Årets avskrivningar		-323
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 472 741	-2 472 741
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets ingång	1 066 362	3 134 362
Avsättning enligt underhållsplan	932 000	932 000
Ianspråktagande f.g. års åtgärder, enl.stämmobeslut	-1 066 362	-3 000 000
	932 000	1 066 362

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Danske bank	1,47	rörligt	41 917 763	41 917 763	0
Danske bank	1,5	rörligt	12 270 000	12 270 000	0
Danske bank nytt lån	0,79				30 000 000
Danske bank nytt lån	0,55				22 822 763
Årets amortering				-1 365 000	
Avgår nästa års amortering					-1 365 000
			54 187 763	52 822 763	51 457 763
Planenlig amortering 2-5 år ca					-5 460 000

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som en kortfristig skuld även om finansieringen av fastigheten är långsiktig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning (uttagna) Datapantbrev	92 585 000	92 585 000
	92 585 000	92 585 000

Göteborg 2022 - 04 - 12



Dag Ståhl
Ledamot



Esbjörn Rundberg
Ledamot



Monica Backström
Ledamot



Leon Moosman
Ledamot



Albert Dahlin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

2022 04 13



Lars Appelgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solväderybyn

Org.nr 769607-6186

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solväderybyn för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Solväderybyns finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Solväderybyn 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 Solväderybyn för räkenskapsåret 2021 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 Solväderybyn 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 13 april 2022


Lars Appelgren
Auktoriserad revisor