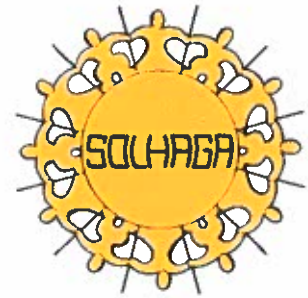


**Årsstämma Brf
Solhaga 2021**



Brf Solhaga i Örebro
Org.nr 775000-3191

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Solhaga, Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1 229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2011-03-17 och uppdaterades 2019-05-08.

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

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

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

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

Föreningens lägenhetsbestånd är fördelat enligt följande:

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

Den totala lägenhetsytan är 50 442 m².

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts den 2020-06-11.

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

doe
AB
AL
LP
PK

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 2023-12-31.
- Teknisk förvaltning - Tomt (E2) HSB Förvaltning i Mälardalen. Avtal t o m 2023-12-31.
- Städning (E3) Clean Team. Avtal t o m 2021-12-31.
- Ekonomisk Förvaltning (E4) HSB Mälardalen. Avtal t o m 2022-12-31.
- Bovärdinneavtalet HSB Mälardalen. Avtal t o m 2022-12-31.

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.

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
Renovering av Poolen	2020

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 901 (887) medlemmar. Under året har 59 (51) lägenhetsöverlåtelser skett, varav 2 genom arv, 1 bodelning och 2 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 Jaakoola	Suppleant
Parvin Taghi	Suppleant <i>Parvin</i>

Handwritten signatures and initials:
 A circled 'E' with an arrow pointing to it.
 'M H'
 'MS', 'LP', 'BI', 'RB'

Brf Solhaga i Örebro
Org.nr 775000-3191

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna, Lena Råhlén, Mikael Lundkvist och Alf Broo samt suppleant Parwin Taghi och Jan Alm (*Avliden december -20*). 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 2020-09-02 digitalt på grund av pågående Pandemi. På stämman deltog 146 (59) röstberättigade medlemmar.

Underhåll och investeringar

Utöver löpande underhåll har de mest kostnadskrävande insatserna under året varit: Den pågående stamreoveringen. Samt en stor reovering av vår pool.

Föreningen har en underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats i augusti 2020. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgick till 4 137 000 kronor.

Kostnaderna för det underhåll som utförts under verksamhetsåret uppgår till 2 491 318 kr. Yttre reparationsfondens saldo den 2020-12-31 uppgick till 15 613 916 kr.

Föreningen kommer att fortsätta att gå igenom all lekutrustning på gårdarna, detta planeras att pågå fram till 2021. Träpollarna inne på gårdarna kommer att bytas ut efterhand (om de är i dåligt skick).

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 148 451 445 kronor. Under året har föreningen amorterat 2 940 930 kronor.

Ett nytt lån på 10 000 000 kr togs upp 2020-12-01 för att finansiera det pågående reliningprojektet. Föreningen har åtta lån som förfaller under 2021.

Inför 2021 höjdes årsavgiften med 4,9 %.

Brf Solhaga i Örebro
Org.nr 775000-3191

Budgeten för år 2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

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

Föreningsinformation

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

Styrelseutbildning

Styrelsen har på grund av pandemin inte deltagit i någon större utbildning under året.

Boservice

Boservice bedrivs i SolhagaGården på förmiddagar 08.30-12.30.

Föreningens expedition har telefonid: 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 16 st. Arrangemangen på SolhagaGården blev färre under året pga pandemin. Julgransplundring samt Alla hjärtans dag-kväll hann anordnas. Några studiecirkel hann även ses några gånger.

Det finns även ett övernattningsrum som kan hyras av boende. Antalet övernattningar under året var 46 st.

Gränd-Eko

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

Verktögsutlåning

För att underlätta för våra medlemmar i samband med underhåll och reparationer av den egna lägenheten eller uteplatsen finns möjlighet att låna verktyg och redskap. Borrmaskin och tapetbord är vanligast att medlemmarna lånar. Det har varit 58 st. utlåningar under året.

Brf Solhaga i Örebro
Org.nr 775000-3191

Badparken

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

Sophus- och tvättstugevärdar

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

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

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	47 782	45 106	44 784	43 548	42 635
Resultat efter finansiella poster tkr	7 477	4 000	4 382	-1 240	-2 988
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	15%	12%	11%	9%	9%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	721	680	659	640	621
Bankskuld kr/m ²	2 943	2 803	2 604	2 360	2 404
Räntekostnader kr/m ²	41	38	48	48	64
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	21%	20%	25%	23%	2%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	82	92	88	85	77

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 041 624	13 968 234	1 611 255	3 999 813
Omföring av årets resultat enl årsstämma			3 999 813	-3 999 813
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-2 491 318	2 491 318	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		4 137 000	-4 137 000	
Årets resultat				7 477 143
Belopp vid årets slut	2 041 624	15 613 916	3 965 386	7 477 143

Handwritten notes:
 Max
 LP
 B
 BL

Brf Solhaga i Örebro
Org.nr 775000-3191

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	5 611 068
Disponerat ur UH-fonden	2 491 318
Avsatt till UH-fonden	- 4 137 000
Årets resultat	<u>7 477 143</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	11 442 529

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	11 442 529
-------------------------	------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 15 613 916 kr.

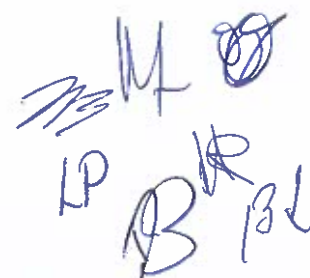
Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 5 831 461 kr,
se resultaträkningen.

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

MS
LP
BL
B

Brf Solhaga i Örebro

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	47 410 723	45 106 062
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	370 802	118 814
Summa rörelseintäkter		47 781 525	45 224 876
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-28 795 367	-29 542 224
Planerat underhåll	Not 5	-2 491 318	-2 640 168
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-699 152	-873 746
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-6 266 554	-6 261 769
Summa rörelsekostnader		-38 252 392	-39 317 907
Rörelseresultat		9 529 134	5 906 970
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 8	18	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 052 009	-1 907 156
Summa finansiella poster		-2 051 991	-1 907 156
Årets resultat		7 477 143	3 999 813
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-4 137 000	-4 652 000
Disposition underhållsfond		2 491 318	2 640 168
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-1 645 682	-2 011 832
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		5 831 461	1 987 981



 LP BKR BL

Brf Solhaga i Örebro**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	173 175 749	146 256 749
Inventarier	Not 11	596 443	660 871
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	2 732 450	15 748 136
		<u>176 504 643</u>	<u>162 665 757</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>176 504 643</u>	<u>162 665 757</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	38 800	56 553
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		17 074 932	15 433 085
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	352 081	389 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 843 243	3 435 157
		<u>20 309 055</u>	<u>19 314 003</u>

Kassa och bank	Not 15	2 384 835	1 572 506
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>22 693 890</u>	<u>20 886 509</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Summa tillgångar**199 198 532****183 552 266**

Max

Brf Solhaga i Örebro

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 041 624	2 041 624
Underhållsfond		15 613 916	13 968 234
		<u>17 655 540</u>	<u>16 009 858</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 965 386	1 611 255
Årets resultat		7 477 143	3 999 813
		<u>11 442 528</u>	<u>5 611 068</u>
Summa eget kapital		<u>29 098 069</u>	<u>21 620 926</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	113 953 213	109 787 865
Övriga långfristiga skulder	Not 18	650 000	650 000
		<u>114 603 213</u>	<u>110 437 865</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	34 498 235	31 604 513
Leverantörsskulder		5 099 686	5 072 625
Fond för inre underhåll		9 147 097	9 223 480
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	242 827	78 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	6 509 406	5 514 340
		<u>55 497 251</u>	<u>51 493 475</u>
Summa skulder		<u>170 100 464</u>	<u>161 931 340</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>199 198 532</u>	<u>183 552 266</u>

LP B Bl

Brf Solhaga i Örebro

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	7 477 143	3 999 813
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 266 554	6 261 769
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>13 743 697</u>	<u>10 261 582</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	646 794	-697 728
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>1 110 054</u>	<u>2 632 584</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	15 500 545	12 196 439
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-17 372 990	-15 748 136
Investeringar pågående arbete	<u>-2 732 450</u>	<u>-294 868</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-20 105 440	-16 043 004
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>7 059 070</u>	<u>10 019 072</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 059 070	10 019 072
Årets kassaflöde	2 454 175	6 172 507
Likvida medel vid årets början	17 005 591	10 833 084
Likvida medel vid årets slut	19 459 766	17 005 591

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

Handwritten signatures and initials:
 BLP
 13/1

Brf Solhaga i Örebro

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 2,07 %
Övriga byggnader 1,65%
Garage och carport 2,8%
Badpark 2%

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

Lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % (2020) 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. (17 209 587 kr)

Övrigt

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

B *H* *HR*
LP
BL *MS*

Brf Solhaga i Örebro

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	36 383 100	34 323 673
Hyror	4 228 762	3 768 288
Övriga avgifter (uppvärmning, el)	8 615 850	8 726 608
Övriga intäkter	215 837	376 480
Bruttoomsättning	49 443 549	47 195 049
Hyresrabatter och övriga avdrag	-1 846	-1 687
Hyresbortfall	-149 909	-87 415
Avsatt till inre fond	-1 881 071	-1 881 071
	47 410 723	45 224 876
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	370 802	0
	370 802	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	1 926 588	3 948 640
Reparationer	2 130 311	1 629 335
El	2 883 866	2 975 370
Uppvärmning	6 528 112	7 208 155
Vatten	1 416 257	1 102 657
Sophämtning	1 174 831	1 086 336
Övriga avgifter	1 543 997	1 876 466
Gemensamhetsanläggning	45 311	16 461
Förvaltningskostnader	6 024 172	6 246 160
Tomträttsavgäld	3 582 315	2 219 980
Fastighetsavgift	1 100 106	996 058
Övriga driftskostnader	439 501	247 042
	28 795 367	29 552 659
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	2 491 318	2 270 773
Underhåll utöver plan	0	177 970
	2 491 318	2 448 744
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	180 823	183 709
Övriga arvoden	364 420	503 654
Revisorsarvode	8 559	4 740
Löner och andra ersättningar	81 701	35 193
Sociala kostnader	63 650	146 450
	699 152	873 746
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	6 202 126	6 174 525
Inventarier	64 428	87 244
	6 266 554	6 261 769
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga finansiella intäkter	18	0
	18	0
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 887 083	1 903 141
Övriga finansiella kostnader	164 926	4 015
	2 052 009	1 907 156

Brf Solhaga i Örebro

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	256 308 944	256 308 944
Årets nyanskaffning	33 121 126	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	289 430 070	256 308 944
Ingående ackumulerade avskrivningar	-110 052 195	-103 877 670
Årets avskrivningar	-6 202 126	-6 174 525
Utgående avskrivningar	-116 254 321	-110 052 195
Bokfört värde	173 175 749	146 256 749
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	447 000 000
Byggnad - lokaler	4 295 000	4 295 000
	451 295 000	451 295 000
Mark - bostäder hyreshus	261 000 000	261 000 000
Mark - lokaler	4 548 000	4 548 000
	265 548 000	265 548 000
Taxeringsvärde totalt	716 843 000	716 843 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	4 346 962	4 052 094
Årets investeringar	0	294 868
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 346 962	4 346 962
Ingående avskrivningar	-3 686 091	-3 598 846
Årets avskrivningar	-64 428	-87 244
Utgående avskrivningar	-3 750 519	-3 686 091
Bokfört värde	596 443	660 871
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	15 748 136	
Årets investeringar	2 732 450	15 748 136
Omklassificeringar	-15 748 136	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 732 450	15 748 136

LP AB BL

Brf Solhaga i Örebro

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 13	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	38 800	56 553			
		38 800	56 553			
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran	315 305	385 113			
	Skattekonto	1 213	70			
	Övriga fordringar	35 563	4 025			
		352 081	389 208			
Not 15	Kassa och bank					
	Bankkonto	2 378 953	1 555 758			
	Handkassa	5 882	16 748			
		2 384 835	1 572 506			
Not 16	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	0	2 041 624	13 968 234	1 611 255	3 999 813
	Omföring av årets resultat enligt årstämma				3 999 813	-3 999 813
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-2 491 318	2 491 318	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			4 137 000	-4 137 000	
	Årets resultat					7 477 143
	Belopp vid årets slut	0	2 041 624	15 613 916	3 965 386	7 477 143
Not 17	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	181410	1,05%	2021-09-01	596 500	0
	Stadshypotek AB	189195	1,15%	2024-06-30	12 400 000	400 000
	Stadshypotek AB	268214	1,01%	2025-04-30	7 425 000	90 000
	Stadshypotek AB	327863	0,80%	2025-12-01	10 000 000	200 000
	Stadshypotek AB	334440	0,78%	2025-12-30	6 970 000	85 000
	Stadshypotek AB	374647	1,05%	2021-09-01	2 283 600	0
	Stadshypotek AB	374648	1,56%	2023-09-30	6 391 514	68 176
	Stadshypotek AB	374649	1,56%	2023-09-30	6 082 404	138 236
	Stadshypotek AB	374650	1,05%	2021-09-01	2 141 000	0
	Stadshypotek AB	374651	1,56%	2023-09-30	5 953 500	136 080
	Stadshypotek AB	374652	1,05%	2021-09-01	2 140 649	0
	Stadshypotek AB	374653	1,40%	2023-09-01	7 040 928	75 104
	Swedbank	2556263842	1,40%	2022-06-22	8 181 340	0
	Swedbank	2652093853	1,35%	2022-06-22	4 553 000	0
	Swedbank	2653009569	1,11%	2021-09-24	9 928 250	249 000
	Swedbank	2653029435	1,44%	2024-01-25	8 000 000	0
	Swedbank	2655759641	1,11%	2021-09-24	6 022 172	27 979
	Swedbank	2655759658	1,11%	2021-09-24	3 389 072	127 888
	Swedbank	2656043680	1,40%	2022-06-22	6 052 516	104 396
	Swedbank	2754325708	1,17%	2025-01-24	6 200 000	1 000 000
	Swedbank	2850579034	1,45%	2022-04-25	4 000 000	100 000
	Swedbank	2850935624	1,11%	2021-09-24	5 000 000	0
	Swedbank	2851324323	1,45%	2022-04-25	4 075 000	100 000
	Swedbank	2859932465	1,78%	2023-01-25	13 625 000	500 000
					148 451 445	3 401 859
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				113 953 213	
	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					131 442 150
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				150 210 000	150 210 000
	Summa ställda säkerheter				150 210 000	150 210 000
Not 18	Övriga långfristiga skulder					
	Övriga långfristiga skulder				650 000	650 000

Handwritten signatures and initials, including "LP" and "ABBL".

Brf Solhaga i Örebro

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	3 401 859	3 282 013
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	31 096 376	28 322 500
	34 498 235	31 604 513
Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	2 735	3 107
Källskatt	8 518	9 085
Mervärdesskatt	68 519	60 474
Övriga kortfristiga skulder	163 055	5 850
	242 827	78 516
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	4 702 325	3 691 022
Upplupna räntekostnader	216 295	219 705
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 590 786	1 603 613
	6 509 406	5 514 340
Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång		

På en extrastämma i februari 2017 beslutades det om renovering av stående samt liggande stammar, s.k. relining med strumpa. Renoveringen förväntas pågå i sex år med start september 2017. Beräknad kostnad är 132 000 000 kronor. Projektet kommer till största delen att finansieras med lån. *bas*

Handwritten signatures and initials:
 A
 MS
 LP
 B
 Bd

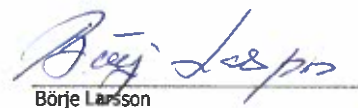
Brf Solhaga i Örebro

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Örebro, 2021-01-06


Alf Brpo
Mikael Lundqvist
Börje Larsson
Eva Jaciro
Lena Råhlén
Nils Edwéitz
Lena Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-12

Gunilla Muhr
Av stämman vald revisorAnders Muhr
Av stämman vald revisorÅsa Axell
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 2020.

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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Revisorens 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

han
LP BL RB

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 2020 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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.

Anmärkning

I strid med 6 kap 9§ lagen om ekonomiska föreningar har ordinarie föreningsstämman för räkenskapsår 2019 inte hållits inom sex månader från utgången av räkenskapsåret.

Örebro den 12, 4 2021


 

Anders Muhr

Gunilla Muhr

Av föreningen vald revisor

Av föreningen vald revisor



Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

