

Årsredovisning för  
**Brf Solsidan i Örebro**  
716454-6876

Räkenskapsåret  
**2020-07-01 - 2021-06-30**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	12

Årsredovisningen är framtagen  
av föreningens styrelse i samarbete med  
Förvaltnings AB Graden

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Solsidan i Örebro, 716454-6876 får härmed avge årsredovisning för 2020-07-01 - 2021-06-30.

### Allmänt om verksamheten

#### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Vid årets utgång var medlemsantalet 14 stycken fördelade på nio stycken lägenheter. Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

### Styrelsen

#### Ordinarie ledamot

Ordförande	Hanna Loodin-Ek
Sekreterare	Oscar Säker
Ledamot	Niklas Forsman

**Suppleant** Antonio Akiki

**Revisor** Helene Ellingsen, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

**Valberedning** Amanda Öberg  
Linnéa Warnqvist

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

Styrelsen har beviljat en lägenhetsöverlåtelse under året.

Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit nio stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma som hölls 2020-10-06.

Stämman reserverade 9 000 kronor i arvode till styrelsen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt beslut på extrastämman som hölls 2020-06-09 har föreningen under hösten 2020 startat en försäljning av råvinden med hjälp av Bjurfors fastighetsförmedling samt Advokatbolaget Sjutton34. Örebrovinden AB vann budgivningen. Örebrovinden AB ålägger sig att uppföra fyra stycken bostadsrättslägenheter på råvinden, vilka - efter färdigställandet - sedan kommer att upplåtas som bostadsrätter.

De fyra nya bostadsrätterna utgörs av två stycken 1 rok om 39 m<sup>2</sup>, en stycken 1 rok om 36 m<sup>2</sup> samt en stycken 1 rok om 35 m<sup>2</sup>.

I samband med den omräkning av andelstal som behöver genomföras kommer avgiften/m<sup>2</sup> att läggas på samma nivå - oavsett våning eller antal rum.

För att få bort den dåliga luften i källaren gav även föreningen Örebrovinden AB i uppdrag att riva träförråden i källaren och ersätta dem med Troax-förråd. På så sätt har föreningen fått bättre luftkvalitet och luftomsättning i källaren, samt utrymme för fyra extra förråd.

Under hösten/vintern 2020 fick medlemmarna i uppdrag att rensa alla sina tillhörigheter på vinden så att Örebrovinden skulle få tillgång till alla vindsförråd och påbörja rivningen av förrådsväggar. Alla kvarglömda saker från tidigare medlemmar rensades bort genom en gemensam satsning av föreningen där ett släp hyrdes.

Under samma period utrymde alla föreningsmedlemmar sina källarförråd samt gemensamma förråd så att de nya källarförråden kunde installeras.

Efter föreningsbeslutet om att byta ekonomisk förvaltare som togs under förra föreningsstämman under 2019/2020 började styrelsen leta efter en ny kandidat. Valet hamnade hos Förvaltnings AB Graden och uppsägning/nytecknande av kontrakt började under hösten 2020.

Föreningen beslutade att det fanns ett behov av att renovera trappuppgången, vilket inkluderar byte till säkerhetsdörrar samt igentäppning av blinddörrar i trappuppgången, spackling och målning av tak och väggar.

En styrgrupp i föreningen tillsattes för att undersöka val av kulör, val av dörrar etc.

Under andra halvan av 2020 skedde det en del in,- och utflyttning av medlemmar.

Anette flyttade ut samtidigt som Amanda flyttade in. Josefine flyttade ut medan Winn och Lotta flyttade in. Simon flyttade ut medan Niklas flyttade in.

Under hösten 2020 beslutade föreningen att utöka antalet parkeringsplatser från 4 st till 5 st.

Ett av föreningens lån tecknades om under 2020.

## Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Stenhuggaren 2  
 Adress: Bondegatan 8  
 Byggår: 1930 Ombyggnadsår 2018, värdeår 1930  
 Taxeringsvärde: 8 008 000 kronor varav byggnadsvärde 4 488 000 kronor  
 Lägenhetsfördelning: 9 lägenheter  
 Total boyta: 542 m<sup>2</sup>  
 Fastighetens areal: 571 m<sup>2</sup>

Lägenhetsfördelning:  
 1 rum och kök 3 st  
 2 rum och kök 6 st

P-anläggning:  
 P-platser 5 st

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	2021-06-30	2020-06-30	Belopp i kr 2019-06-30
Nettoomsättning	421 258	420 217	424 381
Res. efter finansiella poster	-149 796	-116 874	-169 924
Res. i % av nettoomsättningen	-35,6	-27,8	-40,0
Balansomslutning	13 699 013	13 755 246	13 935 192
Soliditet %	55,0	56,0	56,0

## Nyckeltal i kr/m<sup>2</sup> boyta

Årsavgift	745	745	745
Lån	10 953	11 033	11 167
Elkostnad	14	12	9
Värmekostnad	134	131	145

## Eget kapital

	Insatser	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	8 000 000	14 859	-211 030	-116 874
Resultatdisp enl stämmobeslut			-116 874	116 874
Fondavsättning enl stämmobeslut		19 790	-19 790	
Uttag ur fond enl stämmobeslut		-31 250	31 250	
Årets resultat				-149 796
<b>Vid årets slut</b>	<b>8 000 000</b>	<b>3 399</b>	<b>-316 444</b>	<b>-149 796</b>

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

*Belopp i kr*

Till stämmans förfogande står följande belopp

balanserat resultat	-316 444
årets redovisade resultat	-149 796
	<hr/>
	<b>-466 240</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman  
till fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp  
motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde  
i ny räkning överföres

19 790
<hr/>
<b>-486 030</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-07-01- 2021-06-30</i>	<i>2019-07-01- 2020-06-30</i>
Nettoomsättning	2	421 258	420 217
Övriga rörelseintäkter		4 332	0
		<u>425 590</u>	<u>420 217</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-152 597	-140 866
Periodiskt underhåll	4	-38 500	-31 250
Övriga externa kostnader	5	-84 683	-59 938
Personalkostnader		-11 828	-15 766
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6,8	-202 369	-194 275
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-64 387</u>	<u>-21 878</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		456	545
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 865	-95 541
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-149 796</u>	<u>-116 874</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-149 796</u>	<u>-116 874</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-149 796</u>	<u>-116 874</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-06-30</i>	<i>2020-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	13 180 653	13 374 929
Pågående om,- och tillbyggnad råvind	7	85 000	0
Byggnadsinventarier	8	153 781	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 419 434</b>	<b>13 374 929</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		297	27
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 816	7 058
		<b>13 113</b>	<b>7 085</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<b>266 466</b>	<b>373 232</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>279 579</b>	<b>380 317</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 699 013</b>	<b>13 755 246</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-06-30	2020-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		8 000 000	8 000 000
Fond för yttre underhåll		3 399	14 859
		8 003 399	8 014 859
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-316 444	-211 030
Årets resultat		-149 796	-116 874
		-466 240	-327 904
<b>Summa eget kapital</b>		7 537 159	7 686 955
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 700 000	5 916 750
		3 700 000	5 916 750
Summa långfristiga skulder		3 700 000	5 916 750
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	2 236 750	63 000
Leverantörsskulder		20 148	8 908
Skatteskulder		728	728
Övriga kortfristiga skulder		130 897	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	73 331	78 905
		2 461 854	151 541
Summa kortfristiga skulder		2 461 854	151 541
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		13 699 013	13 755 246



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Fordringar**

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

#### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar, I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Utgifter för nedmontering, bortforsling eller återställande av plats räknas inte in i anskaffningsvärdet för en materiell anläggningstillgång. I stället redovisas en avsättning successivt över tillgångens nyttjandeperiod.

### **Avskrivningar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprinciper har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
- Byggnader	120
- Stomkompletteringar	35
- Undercentral (Värme)	20
- Fasad	30
- Fönster	30
- Transport	10
- Fiber	10
- Entréparti	20
- Stamreovering (Badrum)	40
- Tak	30
- Troaxförråd	10

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Månadsavgifter	403 884	403 884
Bilplatshyror med el	21 060	16 497
Hysesförlust bilplatshyror	-3 685	0
Övriga hyresförluster	0	-164
Öresutjämning	-1	0
<b>Summa</b>	<b>421 258</b>	<b>420 217</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Materialinköp fastighetsskötsel	0	180
Underhåll markanläggningar	0	6 145
Övriga fastighetskostnader	0	1 852
El	7 351	6 583
Värme	72 695	71 128
Vatten och avlopp	21 113	18 011
Renhållning, Sophantering	8 475	8 412
Trappstädning inhyrd	1 969	0
Reparation och underhåll	2 133	0
Trädgårdsskötsel	1 594	0
Skadedjursavtal	2 426	0
Underhåll gård och park	2 695	0
Fastighetsskatt/Kommunal Fastighetsavgift	12 861	12 861
Fastighetsförsäkringpremie	17 796	15 694
Förbrukningsinventarier	1 489	0
<b>Summa</b>	<b>152 597</b>	<b>140 866</b>

## Not 4 Periodiskt underhåll

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Indragning 3-fas	38 500	31 250
	<b>38 500</b>	<b>31 250</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Kontorsmaterial	0	82
Postbefordran	0	207
Ersättning till revisor	8 100	16 450
Kostnader för föreningsmöte	0	1 218
Arvoden MBT	16 064	33 098
Övriga förvaltningskostnader	5 139	1 260
Administrationskostnad	14 742	0
Konsultarvoden	0	7 624
Bankkostnader	1 349	0
Övriga externa tjänster	39 290	0
	<b>84 684</b>	<b>59 939</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2021-06-30	2020-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Ingående anskaffningsvärde byggnad	10 192 266	10 192 266
Vid årets slut	10 192 266	10 192 266
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Ingående avskrivningar	-726 954	-532 679
-Årets avskrivning	-194 276	-194 275
Utgående ackumulerade avskrivningar	-921 230	-726 954
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 271 036</b>	<b>9 465 312</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 909 617	3 909 617
Utgående planenligt värde	3 909 617	3 909 617
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b>13 180 653</b>	<b>13 374 929</b>

## Not 7 Pågående om,- och tillbyggnad råvind

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärde pågående om,- och tillbyggnad råvind	0	0
Nyanskaffningar	85 000	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>85 000</b>	<b>0</b>

## Not 8 Byggnadsinventarier

	2021-06-30	2020-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	0	0
-Nyanskaffningar	161 875	0
	161 875	0
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	0	0
-Årets avskrivning	-8 094	0
	-8 094	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>153 781</b>	<b>0</b>

## Not 9 Långfristiga skulder

Långgivare	Löptid	Ränta	2021-06-30	2020-06-30
Stadshypotek 97220	2024-12-01	0,95%	1 800 000	1 820 000
Stadshypotek 971811	2022-06-30	1,44%	2 236 750	2 259 750
Stadshypotek 983312	2023-09-01	1,60%	1 900 000	1 900 000
			<b>5 936 750</b>	<b>5 979 750</b>
Varav kortfristig del inom 1 år			-63 000	-63 000
Varav kortfristig del inom 1 år, beräknas omsättas.			-2 173 750	0
<b>Kvarstående långfristig del</b>			<b>3 700 000</b>	<b>5 916 750</b>
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			-3 700 000	-5 916 750
<b>Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</b>			<b>0</b>	<b>0</b>

## Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	6 140 000	6 140 000

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna räntekostnader	8 866	9 208
Förutbetalda avgifter	40 144	42 476
Beräknat arvode revision	11 000	13 500
Beräknat arvode styrelse	9 000	9 000
Upplupna sociala avgifter	2 828	2 828
Övriga upplupna kostnader	1 493	1 893
	<b>73 331</b>	<b>78 905</b>

## **Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Efter 3 st avslag beviljade Örebro kommun bygglov och byggnationen av vindslägenheterna kunde starta. Förändrat från första ansökan var att de 2 lägenheter som vetter mot bakgården inte kommer ha en takterrass.

Styrelsen beslutade att Örebrovinden skulle få uppdrag att renovera trappuppgången då de redan etablerat en entreprenad i fastigheten och kunde erbjuda ett lägre pris än andra aktörer.

Föreningen tog hjälp av en besättningsman för att skapa en uppdaterad underhållsplan. Där behov av en ny dropplåt på taket upptäcktes. Styrelsen tog beslutet att ge Örebrovinden i uppdrag att byta plåter då de redan hade ställning och plåtslagare inbokad.

Under sensommaren 2021 kunde fasta installationer och fast inredning installeras i vindslägenheterna. Detta jobb fortsätter även under hösten 2021.

Örebrovinden annonserade för försäljning av vindslägenheterna under sommaren 2021.

Ny ekonomisk plan behövdes i och med de nya vindslägenheterna. Det är beställt av Graden under 2020/2021.

Under första halvan av 2021 skedde inte lika många in och utflyttningar som föregående period. Niklas flyttade ut. Men hans lägenhet ska hyras ut till en ny hyresgäst. Fredrik som redan hyr ut sin lägenhet ska få en ny hyresgäst.

Förändring av årsavgiften kommer att ske i samband med färdigställandet av lägenheterna på råvinden.

Styrelsen bedömer inte att utbrottet av Covid-19 skulle kunna få en väsentlig, negativ effekt på föreningens resultat på nya året.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen och kommer att vidtaga åtgärder om någon effekt uppstår.

## **Underskrifter**

Katrineholm 2021

Hanna Loodin-Ek  
Styrelseordförande

Oscar Säker

Niklas Forsman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Helene Ellingsen  
Auktoriserad revisor  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Följande handlingar har undertecknats den 15 september 2021



**ÅR slutlig för us 210913.pdf**

(106732 byte)

SHA-512: 22e4ddc2959cc3ecd1aa1ecabf1e35bc794ed  
11229db3b6ea7f91e98e1d7ff9d47cdc7e4d6bb3261540  
ab62a6e0116e44146b15082f7c38e893d555482822fa4

Handlingarna är undertecknade av

2021-09-13 18:17:42 (CET)



**Niklas Forsman, -**

niklas.forsman71@gmail.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-09-13 18:19:09 (CET)



**Hanna Emelie Karin Loodin Ek, -**

hannaloodinek@hotmail.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-09-13 18:20:27 (CET)



**Lars Oscar Ingvar Säker, -**

oscar.saker@outlook.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-09-15 07:24:19 (CET)



**Helene Ellingsen, pwc**

helene.ellingsen@pwc.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



**Årsredovisning 2020.2021**

Verifiera äktheten och integriteten av detta kvitto genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

7c4a99acb35460f9d391e4494ff72719f396fe8408438a1e79dedea2d2cd08b8024a029a9eb248baa745bcdb08963931e3edf3b84dc953abf4645998690f7ec5



**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.