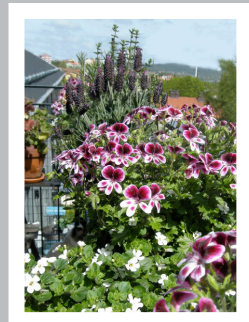


# BRF Solgården i Göteborg

Årsredovisning 2016



**Brf Solgården i Göteborg**  
**Org nr 769608-2820**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2016**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

*Allmänt om verksamheten*

### Föreningen

Bostadsrättsföreningen Solgården i Göteborg är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-04-24 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-05-16 och nuvarande stadgar 2008-04-21.

### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Lunden 39:2 i Göteborgs kommun vilken förvärvades 2002. Fastigheten består av 3 flerbostadshus med nybyggnadsår 1944 och värdeår 1963. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 861 kvm och fördelat på 89 lägenheter om sammanlagt 4 796 kvm samt lokaler om 65 kvm. Av dessa lägenheter är 86 st upplåtna med bostadsrätt och 3 st med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetens anskaffnings och taxeringsvärden:

Anskaffningsvärde byggnader	79 471 143 kr
Anskaffningsvärde mark	9 169 778 kr
Taxeringsvärde byggnad	51 221 000 kr
Taxeringsvärde mark	41 132 000kr

Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	92 000 000 kr
Lokaler	353 000 kr

Lägenheter är fördelade enligt:

2 rok	3 rok
64	25

Lokaler i fastigheten:

Verksamhet	Yta	Löptid
Telecom	41 kvm	2017-03-31

I föreningen finns även gemensamhetsutrymmen:

Övernattningslägenhet

Relax och bastu

Styrelserum

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### 2016

Under året investerade föreningen i en underhållsplan, utförd av extern teknisk konsult, för att planlägga för framtida underhållsarbete. Resultatet visar att föreningen inte behöver göra större investeringar förrän runt år 2025. Under året inköptes nya torktumlare för tvättstugorna på Räntmästaregatan 26 och 28 och ett webbaserat bokningssystem för tvättstuga, övernattningslägenhet och bastu infördes. Avgiften sänkes med 5% inför 2016-01-01. Under 2016 amorterade föreningen 3,9 miljoner kronor på befintliga lån.

### 2017

Inga större planerade underhållsarbeten förrän tidigast år 2025.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	123
Antal tillkommande medlemmar	22
Antal avgående medlemmar	22
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	123

Under året har 15 överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

## Likviditet (tkr)

	2016 <u>Utfall</u>	2017 <u>Prognos</u>
<b>IB Likvida medel</b>	<b>2858</b>	<b>1196</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelsen intäkter	4 749	4 719
Minskning förutbetalda kostnader	-25	0
Sålda obligationer	1 479	0
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>6 203</b>	<b>4 719</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	-3 875	-3 876
Minskning upplupna kostnader	-68	0
Amortering lån	-3 922	-422
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>-7 865</b>	<b>-4 298</b>
<b>Förändring under året</b>	<b>-1 662</b>	<b>421</b>
<b>Utgående balans likvida medel</b>	<b>1 196</b>	<b>1 617</b>

Avsättning till framtida underhåll uppgår till 192 774 kr enligt stadgar.



## Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Lars Mogren	Ordförande
Linnea Orvarsson	Sekreterare
Marcus Jacobsen	Ledamot
Johan Åberg	Ledamot
Jessica Malmgren	Ledamot
Inga-Lena Rosvall	Ledamot
Philip Ertman	Suppleant

## Revisorer

Göran Johansson	Auktoriserad revisor	KPMG
-----------------	----------------------	------

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2016-06-01.

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

En sänkning gjordes med 5 % från och med 2016-01-01. Ingen förändring är planerad för 2017.

### Skatter

Föreningen betalar fastighetsskatt för sina lokaler med 1% av gällande taxeringsvärde. För bostäderna utgår istället en fastighetsavgift om 1 268 kr per lägenhet. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

### Ränteswapar

Föreningen har räntesäkrat lån motsvarande 34,2 mkr genom ett derivat s.k. ränteswap. Detta har gjorts genom två separata avtal det ena avtalet är bundet till och med 2020-12-30 med en ränta på 4,89 % och det andra till och med 2021-11-26 med en ränta på 2,67 %.

Ränteswapavtalen är separata avtal vid sidan om låneavtalen. Ränteswapen används som risksäkring för en lånevolym motsvarande 34,2 mkr. Ränteeffekten motsvarar i princip lån med fasta räntor på motsvarande belopp. Ränteswapen är ett fristående finansiellt instrument och åsätts löpande ett marknadsvärde. Då detta marknadsvärde är negativt (- 5,4 mkr) per bokslutsdagen 2016-12-31 har detta belopp reserverats i årets bokslut, i enlighet med Bokföringsnämndens svar från maj [2015 på fråga om redovisning av ränteswapavtal](#).

Ränteswapavtalen har inte medfört någon större utgift eller högre utbetalning under 2016 jämfört med om lån med bunden ränta på motsvarande nivå hade ingåtts. Den under 2016 uppbokade räntekostnaden kommer att medföra motsvarande lägre räntekostnad under avtalens återstående löptid.

### Kommentarer

Föreningens ekonomi är god. Större investeringar ligger tio år och framåt i planeringen, vilket ger oss utrymme för långsiktigt föreningsarbete, där vi arbetar med att sänka föreningens avgifter, amortera på våra fastighetslån och spara för framtiden och de investeringar som på längre sikt behöver göras.

### Flerårsöversikt

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	4 728	4 807	4 907	5 122
Resultat efter finansiella poster	tkr	-197	-298	-168	-441
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta		913	956	960	1 011
Lån/kvm bostadsrättsyta		9 449	10 112	10 499	10 565
Elkostnader/kvm totalyta		15	14	10	19
Vattenkostnader/kvm totalyta		39	37	34	33
Värmekostnad/kvm totalyta		110	97	98	112
Soliditet	%	45,0	43,5	48,0	43,2

### Förändring i eget kapital

	<u>Belopp vid</u> <u>årets ingång</u>	<u>Förändring</u> <u>under året</u>	<u>Disposition</u> <u>enl stämman</u>	<u>Belopp vid</u> <u>årets utgång</u>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	26 294 863	-	-	26 294 863
Kapitaltillskott balkonger	8 115 987	-	-	8 115 987
Upplåtelseavgifter	10 734 372	-	-	10 734 372
Ack kostnad för nyupplåtelse	-409 096	-	-	-409 096
Fond för yttre underhåll	<u>1 393 862</u>	<u>284 969</u>	<u>-</u>	<u>1 678 831</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>46 129 988</b>	<b>284 969</b>	<b>0</b>	<b>46 414 957</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 395 056	-284 969	-5 830 362	-4 720 275
Årets resultat	<u>-5 830 362</u>	<u>-197 244</u>	<u>5 830 362</u>	<u>-197 244</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-4 435 306</b>	<b>-482 213</b>	<b>0</b>	<b>-4 917 519</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>41 694 682</b>	<b>-197 244</b>	<b>0</b>	<b>41 497 438</b>

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<b>Fond för yttre underhåll</b>		
Vid årets ingång	1 393 862	1 201 088
Årets avsättning enligt stadgar	415 839	192 774
Ianspråktagande för årets åtgärder	-130 870	-
Vid årets slut	<u>1 678 831</u>	<u>1 393 862</u>

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-4 435 306
Årets resultat före förändring av yttre fond	-197 244
Årets avsättning till yttre fond	-415 839
Ianspråktagande av yttre fond	130 870
Totalt	<u>-4 917 519</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	-4 917 519
Totalt	<u>-4 917 519</u>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 725 799	4 806 879
Övriga rörelseintäkter		2 400	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>4 728 199</u>	<u>4 806 879</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 694 894	-1 516 794
Underhållskostnader	4	-130 870	-188 111
Övriga externa kostnader	5	-152 640	-175 837
Personalkostnader	6	-233 986	-245 240
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-1 071 311	-1 093 014
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-3 283 701</u>	<u>-3 218 996</u>
<b>Rörelseresultat</b>		1 444 498	1 587 883
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter		21 248	5 784
Räntekostnader		-1 662 990	-7 424 029
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-1 641 742</u>	<u>-7 418 245</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-197 244	-5 830 362
<b>Resultat före skatt</b>		-197 244	-5 830 362
<b>Årets resultat</b>		<u>-197 244</u>	<u>-5 830 362</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	90 083 273	91 147 046
Inventarier, verktyg och installationer	9	-	7 537
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>90 083 273</u>	<u>91 154 583</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats Bostadsrätterna		3 500	3 500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>90 086 773</u>	<u>91 158 083</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	21 732	880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	86 096	82 246
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>107 828</u>	<u>83 126</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		292 475	1 771 308
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>292 475</u>	<u>1 771 308</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	12	1 196 445	2 858 293
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 196 445</u>	<u>2 858 293</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 596 748</u>	<u>4 712 727</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>91 683 521</u>	<u>95 870 810</u>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		26 294 863	26 294 863
Upplåtelseavgift		10 325 276	10 325 276
Kapitaltillskott		8 115 987	8 115 987
Fond för yttre underhåll		1 678 831	1 393 862
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>46 414 957</u>	<u>46 129 988</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 720 275	1 395 056
Årets resultat		-197 244	-5 830 362
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-4 917 519</u>	<u>-4 435 306</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>41 497 438</u>	<u>41 694 682</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	13	43 439 565	47 361 565
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>43 439 565</u>	<u>47 361 565</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	14	422 000	422 000
Leverantörsskulder		169 931	109 439
Skatteskulder		9 654	8 005
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	6 144 933	6 275 120
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>6 746 518</u>	<u>6 814 564</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>91 683 521</u>	<u>95 870 811</u>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

#### Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Byggnader	76 år
Balkonger	76 år

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Årsavgifter bostäder	4 236 425	4 435 763
Årsavgifter övriga objekt	11 801	11 458
Hysesintäkter bostäder	167 918	185 600
Hysesintäkter lokaler	28 605	28 387
Hysesintäkter garage/p-platser	196 200	192 750
Hysesintäkter övriga	17 000	17 950
Balkong tillägg	45 600	-
Balkonginbetlaning i retur	-	-86 000
Bastuavgifter	1 950	1 416
Övernattningslägenhet	20 300	13 050
Fakturerade kostnader	-	6 505
Summa	<u>4 725 799</u>	<u>4 806 879</u>

**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Fastighetsskötsel	382 746	331 689
Reparationer	90 684	42 853
El	70 746	69 454
Uppvärmning	527 037	463 171
Vatten	188 208	178 563
Sophämtning	120 338	116 184
Övriga driftskostnader	315 135	314 880
Summa	1 694 894	1 516 794

**Not 4 Underhållskostnader**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Underhåll invändigt	130 870	63 925
Underhåll utvändigt	-	124 186
Summa	130 870	188 111

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Fastighetsavgift	116 382	113 207
Övriga externa kostnader	36 258	62 630
Summa	152 640	175 837

**Not 6 Personal**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader</b>		
Styrelsearvode	177 199	182 590
Övriga arvoden	-	4 600
Sociala kostnader	<u>56 787</u>	<u>58 050</u>
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<u>233 986</u>	<u>245 240</u>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Byggnader och ombyggnader	1 063 774	1 063 774
Maskiner och inventarier	<u>7 537</u>	<u>29 240</u>
Summa	1 071 311	1 093 014

## Upplysningar till balansräkningen

### Not 8 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	97 038 164	88 630 290
- Investering balkonger	-	8 407 874
Utgående anskaffningsvärde	<u>97 038 164</u>	<u>97 038 164</u>
Ingående avskrivningar	-5 891 117	-4 827 344
- Årets avskrivningar	-1 063 774	-1 063 774
Utgående avskrivningar	<u>-6 954 891</u>	<u>-5 891 118</u>
Redovisat värde	90 083 273	91 147 046

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	<u>212 707</u>	<u>212 707</u>
Utgående anskaffningsvärden	212 707	212 707
Ingående avskrivningar	-205 170	-178 284
- Årets avskrivningar	-7 537	-26 886
Utgående avskrivningar	<u>-212 707</u>	<u>-205 170</u>
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>7 537</u>

### Not 10 Övriga fordringar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Hyses och avgiftsfordringar	-	350
Skattekonto	533	530
Övriga fordringar	<u>21 199</u>	<u>-</u>
Summa	21 732	880



**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	25 255	38 016
Förutbetalda försäkringspremier	28 956	22 599
Förutbetalda serviceavtal	1 199	-
Förutbetald Kabel-TV	21 636	21 631
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 050	-
	<hr/>	<hr/>
Summa	86 096	82 246

**Not 12 Kassa och Bank**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Kassa	-	10 103
Placeringskonto	19 665	465 858
Transaktionskonto	1 176 780	2 382 332
	<hr/>	<hr/>
Summa	1 196 445	2 858 293

**Not 13 Långfristiga skulder**

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amortering	Utg. skuld
Nordea Hypotek AB	0,482 %	2017-06-30	28 198 065	-2 000 000	26 198 065
Nordea Hypotek AB	0,512 %	2017-06-09	7 120 000	-150 000	6 970 000
Nordea Hypotek AB	0,549 %	2016-12-19	7 087 500	-1 772 000	-
Nordea Hypotek AB	0,990 %	2019-11-13	-	-	10 693 500
Nordea Hypotek AB	0,549 %	2016-12-19	5 378 000	-	-
Avgår nästa års amortering	-	-	<u>-422 000</u>	<u>-</u>	<u>-422 000</u>
			47 361 565	-3 922 000	43 439 565

Ränteswappar	Period	Betala ränta	Erhålla ränta	Nominellt värde	Marknadsvärde
1178564/1547242	2013.02.04 - 2020.12.30	4,890 %	0,498 %	17 000 000	-3 338 365
1065800/1349122	2011.11.29 - 2021.11.26	2,670 %	0,593 %	<u>17 050 000</u>	<u>-2 061 675</u>
				<b>34 050 000</b>	<b>-5 400 040</b>

**Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Kortfristig del av långfristig skuld (Nästa års beräknade amorteringar)	422 000	422 000

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	359 288	363 664
Löner och sociala avgifter	105 060	105 000
El	6 106	5 361
Värme	70 570	62 034
Vatten	86 457	82 731
Sophämtning	41 530	38 931
Städning	-	12 695
Extern revisor	22 000	20 000
Räntekostnader	5 453 922	5 584 704
Summa	<u>6 144 933</u>	<u>6 275 120</u>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b> <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	<u>56 775 000</u>	<u>56 775 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>56 775 000</u>	<u>56 775 000</u>

Göteborg \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Lars Mogren  
Ordförande

Linnea Orvarsson  
Ledamot

Marcus Jacobsen  
Ledamot

Johan Åberg  
Ledamot

Jessica Malmgren  
Ledamot

Inga-Lena Rosvall  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

KPMG AB

Göran Johansson  
Auktoriserad revisor