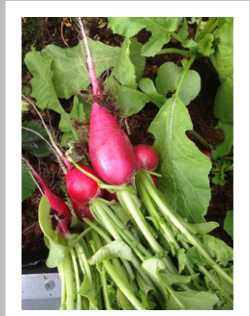


BRF Solgården i Göteborg

Årsredovisning 2017



Brf Solgården i Göteborg
Org nr 769608-2820

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

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 90 lägenheter om sammanlagt 4 827 kvm samt lokaler om 65 kvm. Av dessa lägenheter är 87 st upplåtna med bostadsrätt och 3 st med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetens anskaffnings och taxeringsvärden:

Anskaffningsvärde byggnader	87 868 386 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:

1 rok	2 rok	3 rok
1	64	25

Lokaler i fastigheten:

Verksamhet	Yta	Löptid
Telecom	41 kvm	2020-03-31

I föreningen finns även gemensamhetsutrymmen:

Övernattningslägenhet
Relax och bastu
Styrelserum
Hobbyrum

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året upprättade föreningen en bostadsrätt om ett rum och kök genom att bygga om ett tidigare skyddsrum. Därmed består föreningen numera av 90 lägenheter. En motion om att utreda huruvida vindsutrymmen kan byggas om till boyta för de lägenheter som bor högst upp i husen, antogs, och har således utretts under året. Föreningen renoverade också en av tre tvättstugor under året med nytt kakel.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	123
Antal tillkommande medlemmar	20
Antal avgående medlemmar	19
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	124

Under året har 13 överlåtelser och 1 upplåtelse skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Likviditet (tkr)

	2017	2018
	<u>Utfall</u>	<u>Prognos</u>
IB Likvida medel	1196	1930
Inbetalningar		
Rörelsen intäkter	4 741	4 693
Minskning kortfristiga fordringar	16	0
Såld lägenhet	150	0
Summa inbetalningar	4 907	4 693
Utbetalningar		
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	-2 562	-3 785
Minskning kortfristiga skulder	-1 189	0
Amortering lån	-422	-422
Summa utbetalningar	-4 173	-4 207
Förändring under året	734	486
Utgående balans likvida medel	1 930	2 416

Avsättning till framtida underhåll uppgår till 415 839 kr enligt underhållsplan.

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Lars Mogren	Ordförande
Jessica Jergermalm	Ledamot
Inga-Lena Rosvall	Ledamot
Julia Forslund	Ledamot
Linus Löfving	Ledamot
Markus Lundkvist	Ledamot
Philip Ertman	Suppleant

Revisorer

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2017-05-16

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

En sänkning gjordes med 5 % från och med 2016-01-01. Ingen förändring är planerad för 2018.

Skatter

Föreningen betalar fastighetskatt för sina lokaler med 1% av gällande taxeringsvärde. För bostäderna utgår istället en fastighetsavgift om 1 315 kr per lägenhet. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Ränteswapar

Föreningen har räntesäkrat lån motsvarande 34,1 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 33,9 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 (- 4,1 mkr) per bokslutsdagen 2017-12-31 har detta belopp reserverats i bokslutet, 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 2017 jämfört med om lån med bunden ränta på motsvarande nivå hade ingåtts. Den under 2015 uppbokade räntekostnaden kommer att medföra motsvarande lägre räntekostnad under avtalens återstående löptid. (se not 12 och 14)

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>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	4 727	4 726	4 807	4 907
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 079	-197	-298	-168
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta		908	913	956	960
Lån/kvm bostadsrättsyta		9 294	9 449	10 112	10 499
Elkostnader/kvm totalyta		15	15	14	10
Vattenkostnader/kvm totalyta		33	39	37	34
Värmekostnad/kvm totalyta		101	110	97	98
Soliditet	%	46,8	45,3	43,5	48,0

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>
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	26 294 863	150 000	-	26 444 863
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>1 678 831</u>	<u>373 839</u>	<u>-</u>	<u>2 052 670</u>
Summa bundet eget kapital	46 414 957	523 839	0	46 938 796
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 720 275	-373 839	-197 244	-5 291 358
Årets resultat	<u>-197 244</u>	<u>1 078 939</u>	<u>197 244</u>	<u>1 078 939</u>
Summa fritt eget kapital	-4 917 519	705 100	0	-4 212 419
Summa eget kapital	41 497 438	1 228 939	0	42 726 377

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fond för yttre underhåll		
Vid årets ingång	1 678 831	1 393 862
Årets avsättning enligt underhållsplan	415 839	415 839
Ianspråktagande för årets åtgärder	-42 000	-130 870
	<hr/>	<hr/>
Vid årets slut	<u>2 052 670</u>	<u>1 678 831</u>

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-4 917 519
Årets resultat före förändring av yttre fond	1 078 939
Årets avsättning till yttre fond	-415 839
Ianspråktagande av yttre fond	42 000
	<hr/>
Totalt	<u>-4 212 419</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	-4 212 419
	<hr/>
Totalt	<u>-4 212 419</u>

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 726 503	4 725 799
Övriga rörelseintäkter		14 809	2 400
Summa rörelseintäkter		<u>4 741 312</u>	<u>4 728 199</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 548 975	-1 694 894
Underhållskostnader	4	-118 250	-130 870
Övriga externa kostnader	5	-148 924	-152 640
Personalkostnader	6	-235 843	-233 986
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-1 100 112	-1 071 311
Summa rörelsekostnader		<u>-3 152 104</u>	<u>-3 283 701</u>
Rörelseresultat		1 589 208	1 444 498
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		-	21 248
Upplösning reserv ränteswapar		1 271 154	-
Räntekostnader		-1 781 423	-1 662 990
Summa finansiella poster		<u>-510 269</u>	<u>-1 641 742</u>
Resultat efter finansiella poster		1 078 939	-197 244
Resultat före skatt		1 078 939	-197 244
Årets resultat		<u>1 078 939</u>	<u>-197 244</u>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	8	88 983 161	90 083 273
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>88 983 161</u>	<u>90 083 273</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats Bostadsrätterna		3 500	3 500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>88 986 661</u>	<u>90 086 773</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	582	21 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	91 639	86 096
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>92 221</u>	<u>107 828</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		292 475	292 475
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>292 475</u>	<u>292 475</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	11	1 929 839	1 196 445
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 929 839</u>	<u>1 196 445</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 314 535</u>	<u>1 596 748</u>
Summa tillgångar		<u>91 301 196</u>	<u>91 683 521</u>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		26 444 863	26 294 863
Upplåtelseavgift		10 325 276	10 325 276
Kapitaltillskott		8 115 987	8 115 987
Fond för yttre underhåll		2 052 670	1 678 831
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>46 938 796</u>	<u>46 414 957</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 291 358	-4 720 275
Årets resultat		1 078 939	-197 244
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-4 212 419</u>	<u>-4 917 519</u>
Summa eget kapital		<u>42 726 377</u>	<u>41 497 438</u>
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	12	43 017 565	43 439 565
Summa långfristiga skulder		<u>43 017 565</u>	<u>43 439 565</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	13	422 000	422 000
Leverantörsskulder		237 831	169 931
Skatteskulder		11 610	9 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	4 885 813	6 144 933
Summa kortfristiga skulder		<u>5 557 254</u>	<u>6 746 518</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>91 301 196</u>	<u>91 683 521</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

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	4 242 297	4 236 425
Årsavgifter övriga objekt	12 156	11 801
Hysesintäkter bostäder	167 918	167 918
Hysesintäkter lokaler	28 932	28 605
Hysesintäkter garage/p-platser	196 200	196 200
Hysesintäkter övriga	12 600	17 000
Balkong tillägg	45 600	45 600
Bastuavgifter	2 350	1 950
Övernattningslägenhet	18 450	20 300
Summa	<u>4 726 503</u>	<u>4 725 799</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel	340 637	382 746
Reparationer	72 779	90 684
El	73 669	70 746
Uppvärmning	486 686	527 037
Vatten	157 137	188 208
Sophämtning	118 548	120 338
Övriga driftskostnader	299 519	315 135
Summa	1 548 975	1 694 894

Not 4 Underhållskostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Underhåll invändigt	42 000	130 870
Underhåll maskiner/installationer	76 250	-
Summa	118 250	130 870

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsavgift	120 565	116 382
Övriga externa kostnader	28 359	36 258
Summa	148 924	152 640

Not 6 Personal

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Styrelsearvode	179 200	177 199
Sociala kostnader	<u>56 643</u>	<u>56 787</u>
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<u>235 843</u>	<u>233 986</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Byggnader och ombyggnader	1 100 112	1 063 774
Maskiner och inventarier	<u>-</u>	<u>7 537</u>
Summa	1 100 112	1 071 311

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Materiella anläggningstillgångar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden	97 038 164	97 038 164
Utgående anskaffningsvärde	97 038 164	97 038 164
Ingående avskrivningar	-6 954 891	-5 891 117
- Årets avskrivningar	-1 100 112	-1 063 774
Utgående avskrivningar	-8 055 003	-6 954 891
Redovisat värde	88 983 161	90 083 273
 Maskiner och andra tekniska anläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	28 248	28 248
Utgående anskaffningsvärden	28 248	28 248
Ingående avskrivningar	-28 248	-28 248
- Årets avskrivningar	-	-
Utgående avskrivningar	-28 248	-28 248
Redovisat värde	-	-
 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärden	212 707	212 707
Utgående anskaffningsvärden	212 707	212 707
Ingående avskrivningar	-212 707	-212 707
- Årets avskrivningar	-	-
Utgående avskrivningar	-212 707	-212 707
Redovisat värde	-	-

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekonto	582	533
Övriga fordringar	-	21 199
Summa	582	21 732

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	25 216	25 255
Förutbetalda försäkringspremier	29 495	28 956
Förutbetalda serviceavtal	1 289	1 199
Förutbetald Kabel-TV	22 739	21 636
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 900	9 050
Summa	91 639	86 096

Not 11 Kassa och Bank

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Placeringskonto	516 649	19 665
Transaktionskonto	1 413 190	1 176 780
Summa	1 929 839	1 196 445

Not 12 Långfristiga skulder

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amortering	Utg. skuld
Nordea Hypotek AB	0,560 %	2018-06-29	26 198 065	-	26 198 065
Nordea Hypotek AB	0,524 %	2018-06-13	6 970 000	-150 000	6 820 000
Nordea Hypotek AB	0,990 %	2019-11-13	10 693 500	-272 000	10 421 500
Avgår nästa års amortering	-	-	-422 000	-	-422 000
			43 439 565	-422 000	43 017 565

Ränteswapar	Period	Betala ränta	Erhålla ränta	Nominellt värde	Marknadsvärde
1178564/1547242	2013.02.04 - 2020.12.30	4,890 %	0,570 %	17 000 000	-2 504 016
1065800/1349122	2011.11.29 - 2021.11.26	2,670 %	0,632 %	16 860 000	-1 624 871
				33 860 000	-4 128 886

Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Kortfristig del av långfristig skuld (Nästa års beräknade amorteringar)	422 000	422 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	369 162	359 288
Löner och sociala avgifter	106 976	105 060
El	7 004	6 106
Värme	71 432	70 570
Vatten	73 500	86 457
Sophämtning	41 297	41 530
Städning	4 144	-
Extern revisor	22 500	22 000
Räntekostnader	54 488	53 882
Ränteswapar	4 128 886	5 400 040
Övriga upplupna kostnader	6 424	-
Summa	4 885 813	6 144 933

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningens bygglov om balkongbyggnation går ut under året och två lägenhetsinnehavare som inte byggde balkong 2014 kommer under våren att göra detta. En motion om godkännande för medlemmar som bor högst upp i husen kommer läggas fram under vårens stämma för beslut. Inga större planerade underhållsarbeten finns planerade förrän tidigast år 2025.

Not 16 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda säkerheter <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	56 775 000	56 775 000
Summa ställda säkerheter	56 775 000	56 775 000

Göteborg _____ - ____ - ____

Lars Mogren
Ordförande

Jessica Jegermalm
Ledamot

Inga-Lena Rosvall
Ledamot

Julia Forslund
Ledamot

Linus Löfving
Ledamot

Markus Lundkvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Göran Johansson
Auktoriserad revisor