allabrf.se

Årsredovisning för

Brf Solglitter

769601-9871

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6
Noter till resultaträkning	7-8
Noter till balansräkning	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Verksamheten
Fastigheten består av 17 bostadsrättslägenheter och 4 st lokaler.

Föreningen är en oäkta förening.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret
Under 2016 har ett av föreningens lån omsatts till ny löptid och marknadsmässig ränta.
Extra amortering har skett även i år med 500 000 kr.

Samtliga hyresavtal omförhandlades 2014 och har löptid till 2019.

Löpande underhåll har genomförts, föreningen har också beställt justering av trapp- och gårdsbelysning samt nya fönster med 3-glas till trapphus och några av restaurangernas fönster.

Föreningen har också låtit arkitektrita och kontrollmäta samtliga lägenheter som nu har mätbevis och skalenliga ritningar. Detta har också betydelse i bedömningen om vi ska betraktas som oäkta eller ej. Arbete pågår med att deklarera om fastigheten för att bedömas som äkta bostadsrättsförening.

Medlemsinformation
Under året har det skett 1 överlåtelse och antalet medlemmar var 23 st vid utgången av året.

Styrelsen
Styrelsen har bestått av följande ledamöter efter årsstämman

Anders Westerlind, Ordf
Bo Carlsson
Mathias Björklund
Henrik Pettersson
Kristin Olivetti
Malin Johansson

Sammanträden
Styrelsen har under 2016 haft 11 st protokollförda sammanträden.
Årsmöte 2016 hölls 24 maj i Gula Villan, Stråkvägen 26 i Råsunda.

Arvoden
Stämman beslutade att styrelsearvodet skulle vara 2 basbelopp plus sociala kostnader för fördelning inom styrelsen.

Revisor
Föreningen har valt Eva Stein från Allegretto AB

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2016	*2015*	*2014*	*2013*	*2012*
Nettoomsättning	1 532 589	1 488 592	1 403 343	1 341 156	1 411 082
Resultat efter finansiella poster	252 718	58 887	-97 226	-134 045	-37 798
Soliditet, %	60	59	58	58	59
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	504	497	497	484	476
Lån/kvm bostadsrättsyta	12 958	13 514	14 041	14 041	14 041
Ränta/kvm bostadsrättsyta	311	340	468	480	631
Värmekostnad/kvm totalyta	140	136	127	147	144

Eget kapital

	Insatser	*Uppl, avgift*	*Yttre rep.fond*	*Bal. resultat*	*Årets resultat*
Belopp vid årets början	19 609 036	957 019	-	-627 727	60 097
Disposition enl årsstämmobeslut					
Dispos. av föregående års resultat				60 097	-60 097
Avsättning yttre fond			71 928	-71 928	
Årets resultat					255 178
Belopp vid årets slut	**19 609 036**	**957 019**	**71 928**	**-639 558**	**255 178**

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-639 558
årets resultat	255 178
Totalt	-384 380
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	-74 136
Balanseras i ny räkning	**-458 516**

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

MB AW

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-01-01-2016-12-31*	*2015-01-01-2015-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	*2*	1 532 589	1 488 592
Övriga rörelseintäkter		5 443	9 564
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 538 032	1 498 156
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	*3*	-636 937	-788 744
Personalkostnader		-116 041	-87 723
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-239 061	-239 061
Summa rörelsekostnader		-992 039	-1 115 528
Rörelseresultat		545 993	382 628
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 190	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-296 465	-323 741
Summa finansiella poster		-293 275	-323 741
Resultat efter finansiella poster		252 718	58 887
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		252 718	58 887
Skatter			
Skatt på årets resultat		2 460	1 210
Årets resultat	*4*	255 178	60 097

HP MB AN

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	32 056 645	32 261 551
Inventarier	6	78 826	112 981
Summa materiella anläggningstillgångar		32 135 471	32 374 532
Summa anläggningstillgångar		32 135 471	32 374 532
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		468 546	374 753
Övriga fordringar		103 284	19 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 161	35 078
Summa kortfristiga fordringar		613 991	429 566
Kassa och bank			
Kassa och bank		988 230	1 144 545
Summa kassa och bank		988 230	1 144 545
Summa omsättningstillgångar		1 602 221	1 574 111
SUMMA TILLGÅNGAR		33 737 692	33 948 643

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 566 055	20 566 055
Yttre underhållsfond		71 928	-
Summa bundet eget kapital		20 637 983	20 566 055
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-639 559	-627 727
Årets resultat		255 178	60 097
Summa fritt eget kapital		-384 381	-567 630
Summa eget kapital		20 253 602	19 998 425
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	12 310 000	12 838 750
Övriga skulder		339 981	339 981
Summa långfristiga skulder		12 649 981	13 178 731
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		33 135	29 035
Skatteskulder		164 324	157 340
Övriga skulder	7	52 143	52 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		584 508	532 703
Summa kortfristiga skulder		834 110	771 488
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 737 693	33 948 644

HP
MB
AN

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Definition av nyckeltal

Soliditet
Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	*År*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Markanläggningar	15
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	478 866	472 591
Hyresintäkter, lokaler	1 053 723	1 016 001
	1 532 589	**1 488 592**

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Uppvärmning	206 881	200 533
El	45 186	49 815
Vatten och avlopp	44 673	58 390
Hiss	3 850	3 790
Sophämtning	54 421	37 977
Städning	33 555	32 049
Fastighetsskötsel	-	35 831
Kabel-TV och Bredband	4 933	4 864
Fastighetsförsäkring	22 749	21 554
Förbrukningsmaterial, fastighet	3 544	1 612
	419 792	**446 415**

Reparationer och underhåll

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Gård	1 754	-
Vatten och avlopp	4 989	-
Värme	6 021	4 886
Tvättstugan	3 635	48 413
Huskropp	19 488	9 589
	35 887	**62 888**

Planerade underhåll

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Huskropp	-	138 239
	-	**138 239**

Administrativa kostnader

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Telefon och porto	52	-
Datakostnader	-	1 035
Sammanträdeskostnader	-	884
Revisionsarvode	10 782	10 157
Kameral förvaltning	51 134	42 918
Bankkostnader	1 949	2 959
Konsultarvoden	25 000	-
Övriga kostnader	5 665	4 358
	94 582	**62 311**

Fastighetsskatt

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Fastighetsskatt	86 676	78 891
	86 676	**78 891**

Not 4 Resultat efter fondering

Årets resultat	255 178	-60 097
Avsättning till yttre underhållsfond	-74 136	-71 928
Resultat efter fondering	**181 042**	**-132 025**

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	*2015-12-31*
Byggnad och Markanläggning		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	22 972 999	22 972 999
	22 972 999	22 972 999
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-812 651	-607 745
-Årets avskrivning enligt plan	-204 906	-204 906
	-1 017 557	-812 651
Redovisat värde vid årets slut	**21 955 442**	**22 160 348**
Mark	10 101 203	10 101 203
	32 056 645	**32 261 551**

HP MB AW

Not 6 Inventarier

	2016-12-31	*2015-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	341 555	341 555
	341 555	341 555
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-228 574	-194 419
-Årets avskrivning enligt plan	-34 155	-34 155
	-262 729	-228 574
Redovisat värde vid årets slut	**78 826**	**112 981**

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	*2015-12-31*
SHB lån 916157, ränta 1,45%, ffd 20-01-30	3 370 000	6 000 000
SHB lån 825665, ränta 1,87%, ffd 20-03-01	3 400 000	3 400 000
SHB lån 983200, ränta 1,38 %, ffd 24-12-01	3 000 000	3 438 750
SHB lån 983201, ränta 1,35%, ffd 17-03-01	2 540 000	-
	12 310 000	**12 838 750**

Amortering under 2016 gjorde med 528 750 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2016-12-31	*2015-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	15 500 000	15 500 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		
Summa ställda säkerheter	**15 500 000**	**15 500 000**

HP MIS AW

Underskrifter

Ort och datum Sdna 2017-05-04

Bo Carlsson
Ledamot

Anders Westerlind
Ordförande

Mathias Björklund
Ledamot

Henrik Pettersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2017

Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solglitter, org nr 769601-9871

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för år 2016.

Enligt min 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 2016 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 för föreningen.

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 föreningen 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 på fel.

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 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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

allabrf.se

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 på fel, 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 fel, 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 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 år 2016 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 föreningen 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 maj 2017

Eva Stein
Auktoriserad revisor