Brf Solhöjden
Org nr 716460-2554

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	7

allabrf.se

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solhöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Nedansjö 1:144, bebyggdes 1989. Föreningen registrerades 1988-11-09 och den ekonomiska planen är registrerad.
Fastigheten är belägen på Kvarnsvedsvägen 1-47, Nedansjö, Sundsvalls Kommun.
På fastigheten finns sex bostadshus innehållande 22 lägenheter och 1 lokal. På fastigheten finns även 10 garage och 10 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

4 st	1,5 rum och kök
12 st	2 rum och kök
3 st	3 rum och kök
2 st	3,5 rum och kök
1 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 1 432 m2
Total lokalyta: 47 m2

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Tidigare underhållsåtgärder: Bergvärme (2010).

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

allabrf.se

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det löpande underhållet uppgick till totalt 26 012 kronor. Föreningen har ett lån vars bindningstid löpte ut under 2015, det bands om med en ränta på 2,39 procent till 2020-03-20. Föreningen valde att teckna teknisk förvaltning genom Förvaltnings AB Castor från 2015-04-01. Föreningen har under året sålt 2 lägenheter till en summa av 30 000 kronor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att måla husen.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 5 överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2015-06-02 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Torbjörn Norgren	Ledamot, ordförande
	Kent Norgren	Ledamot
	Eva Norgren	Ledamot
	Sigbritt Stockhaus	Ledamot
	Robin Fångsjö	Ledamot
Suppleant	Vega Englund	
	Ann-Sofie Norgren	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Valberedning	Barbro Fångsjö

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2008-06-30.

allabrf.se

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	tkr	1 184	1 168	1 157	1 105	1 036
Resultat efter finansiella poster	tkr	232	153	121		
Kassalikviditet	%	336	302	249	191	450
Soliditet	%	6	2			
Årsavgift bostäder per kvm	kr	793	777	777	818	791
Driftskostnader per kvm	kr	260	311	296	302	297
Fastighetslån per kvm	kr	4 172	4 327	4 462	4 598	4 733
Genomsnittlig skuldränta	%	3,65	4,03	4,01	3,98	3,98

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat		-1 276 536
Årets resultat		232 218
	kronor	**-1 044 318**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering		71 000
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0
Balanseras i ny räkning		-1 115 318
	kronor	**-1 044 318**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

allabrf.se

Resultaträkning	Not	2015	2014
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 183 827	1 168 446
Summa rörelseintäkter		**1 183 827**	**1 168 446**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-384 164	-460 350
Övriga externa kostnader		-79 606	-54 094
Personalkostnader	4	-32 376	-10 058
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-230 177	-235 602
Summa rörelsekostnader		**-726 323**	**-760 104**
Rörelseresultat		**457 504**	**408 342**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknade resultatposter		4 083	7 794
Räntekostnader och liknade poster		-229 369	-262 515
Summa finansiella poster		**-225 286**	**-254 721**
Resultat efter finansiella poster		**232 218**	**153 621**
Årets resultat		**232 218**	**153 621**

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	5 413 234	5 643 411
Maskiner och inventarier	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**5 413 234**	**5 643 411**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 946	0
Övriga fordringar		6 161	6 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 504	41 580
Summa kortfristiga fordringar		**44 611**	**47 697**
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	1 222 933	994 446
Summa kassa och bank		**1 222 933**	**994 446**
Summa omsättningstillgångar		**1 267 544**	**1 042 143**
Summa tillgångar		**6 680 778**	**6 685 554**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		776 710	776 710
Fond för yttre underhåll		640 727	569 727
Summa bundet eget kapital		**1 417 437**	**1 346 437**
Fritt eget kapital/ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 276 536	-1 359 158
Årets resultat		232 218	153 621
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		**-1 044 318**	**-1 205 537**
Summa eget kapital		**373 119**	**140 900**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	5 930 000	6 200 000
Summa långfristiga skulder		**5 930 000**	**6 200 000**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	240 000	200 000
Leverantörsskulder		25 896	27 950
Övriga skulder	10	2 370	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		109 393	116 704
Summa kortfristiga skulder		**377 659**	**344 654**
Summa eget kapital och skulder		**6 680 778**	**6 685 554**
Ställda säkerheter	11	14 592 000	14 592 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

allabrf.se

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnaden skrivs av linjärt från och med räkenskapsåret 2014.
Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter
Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.
Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 5 705 428 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner
Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.
Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.
Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.
Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

allabrf.se

Not 2 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	1 135 440	1 135 440
Hyresförluster	-11 919	0
Hyror garage	17 850	17 400
Hyror parkeringar	5 950	5 000
Övriga intäkter	36 506	10 607
Summa	**1 183 827**	**1 168 447**

Not 3 Driftskostnader

	2015	2014
Löpande underhåll	26 012	48 758
Periodiskt underhåll	0	46 043
Vatten- och avloppsavgifter	108 229	105 226
Elavgifter	112 715	114 375
Renhållning	22 710	21 895
Snöröjning	24 866	38 113
Förbrukningsinventarier/materiel	10 496	13 183
Fastighetsförsäkringar	16 307	15 706
Kabel-tv	54 777	48 999
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	8 052	8 052
Summa	**384 164**	**460 350**

Not 4 Personalkostnader

	2015	2014
Lön till fastighetsskötare	26 208	8 180
Sociala avgifter enligt lag och avtal	6 168	1 877
Summa	**32 376**	**10 057**

Föreningen har sommartid en ungdom anställd för trädgårds- och måleriarbeten.

allabrf.se

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	15 493 044	15 493 044
Utgående anskaffningsvärde	15 493 044	15 493 044
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 091 993	-9 861 816
Årets avskrivning	-230 177	-230 177
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 322 170	-10 091 993
Mark	242 360	242 360
Summa bokfört värde	**5 413 234**	**5 643 411**
Taxeringsvärde byggnader	2 313 000	2 313 000
Taxeringsvärde mark	308 000	308 000
	2 621 000	2 621 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	2 594 000	2 594 000
Lokaler	27 000	27 000

Not 6 Maskiner och inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde inventarier	104 721	104 721
Ingående ackumulerad avskrivning	-104 721	-99 296
Årets avskrivning	0	-5 425
Summa	**0**	**0**

Not 7 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Kassa	6 377	6 377
Nordea och Swedbank företagskonto	704 768	480 321
SBAB sparkonto	511 788	507 749
Summa	**1 222 933**	**994 447**

allabrf.se

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	776 710	569 727	-1 359 158	153 621	140 900
Avsättning till fond för yttre underhåll		71 000	-71 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Omföring av föregående års resultat			153 621	-153 621	
Årets resultat				232 218	232 218
Belopp vid årets utgång	776 710	640 727	-1 276 537	232 218	373 118

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Ränta	Amortering kommande år	Skuld	Omsättes
SBAB	3,49%		2 175 000	2018-04-20
SBAB	2,39%	40 000	2 145 000	2020-03-20
Venarv	4,50%	200 000	1 850 000	3 månader
Summa fastighetslån		240 000	6 170 000	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-240 000	
Summa långfristig del			**5 930 000**	

Not 10 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Personalskatt	1 456	0
Sociala avgifter	914	0
Summa	2 370	0

allabrf.se

Not 11 Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar		
AB Venarv	14 592 000	14 592 000
	14 592 000	**14 592 000**

Sundsvall 2016-06-06

Torbjörn Norgren
Ordförande

Kent Norgren

Robin Fångsjö

Eva Norgren
Eva Norgren

Sigbritt Stockhaus
Sigbritt Stockhaus

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-06-08 den avviker från standardutformningen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Nordenö
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättföreningen Solhöjden, org.nr 716460-2554

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för år 2105.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Grund för uttalande med reservation

Vår bedömning är att fastigheten skulle kunna vara något högt värderad. Fastighetens bokförda värde i årsbokslutet uppgår till 5,4 Mkr medan taxeringsvärdet uppgår till 2,6 Mkr belåningsgraden uppgår till 114 %. Eftersom föreningens kassaflöden de senaste åren har varit positiva och att man nu har en likviditetsbuffert och tillämpar en avskrivningsplan på 50 år anser vi att ett eventuellt något för högt värde på fastigheten inte påverkar föreningens resultat och balansräkning på ett materiellt sätt.

Uttalande med reservation

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger förutom de möjliga effekterna av de förhållanden som beskrivs i stycket "Grund för uttalande med reservation" en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solhöjden för år 2015

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Sundsvall den 8 juni 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Lars Nordenö

Auktoriserad revisor