

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Solglimten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1934-03-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1934-03-31 och nuvarande stadgar registrerades 2014-10-13 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Karl Mattias Björklund	Ledamot
Johanna Sofia Magdalena Hallberg	Ledamot
Karl Adam Gunnar Ohlsson	Ledamot
Danijel Pogarcic	Ledamot

Sara Maria Olin	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bo Höörgren	Ordinarie Intern
-------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Lärkträdet 1	1934	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

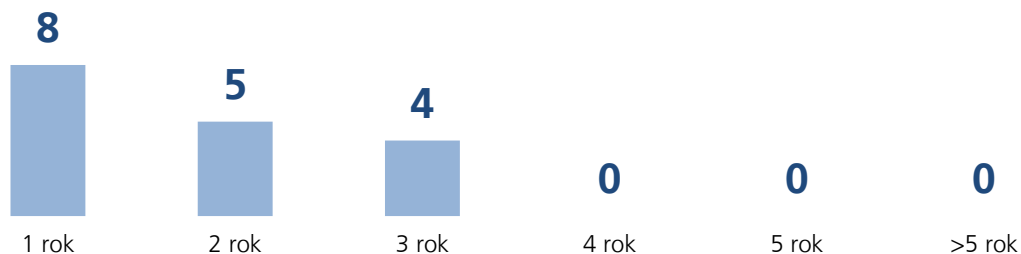
Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1934.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 936 m², varav 825 m² utgör lägenhetsyta och 111 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK kontroll	2015 - 2017	Simab
Installation av Postboxarna	2014 - 2015	Din Box Sverige AB 08-698 39 00
Relining av samtliga avloppsstammar	2012	Tubus system AB Anders Borglin 0709-206145
Byte av samtliga vattenstammar	2012	Malmö VVS Anders Enberg 0767/108060
Värmecentralbyte (VVX)	2009	Schneider Electric/Patrik Sjöstrand kund nr.9001456
Fönsterbyte	2005	utfört av Rutek Byggnads AB
Gård	2003	Trädgårdskonsult AB i Bjärnum
Byte av el-central i källaren	2002	TotalEl AB
Takomläggning	1996	Taktjänst i Malmö AB
Planerat underhåll	År	
Ny tvättutrustning	Våren 2018	
Takomläggning	Våren 2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband, Digital TV och telefoni	Bredbandsbolaget
El och värme	Eon
Hushållssopor	VA-Syd
Papperssortering	IL Recycling
Drift/Serviceavtal tvättutrustning	Electrolux Professional i Ljungby
Serviceavtal värmecentral	Schneider Electric
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Glassortering	Ekdahls Åkeri AB
Anticimex trygghetspaket för flerfamiljshus	Anticimex AB
Brandsäkerhet	Brandservice Syd Trelleborg

Föreningens ekonomi

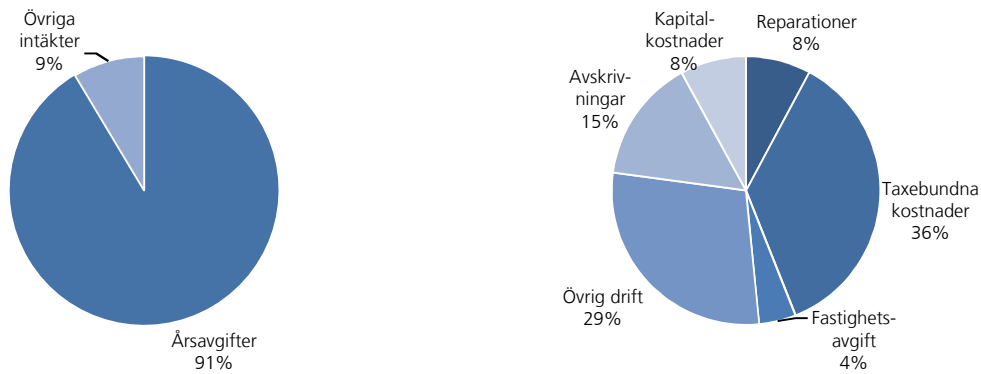
Föreningen kommer delvis behöva finansiera takomläggningen och ny tvättutrustning under 2018 genom att ta upp nya lån, delvis genom användning av befintliga medel på konto, som är avsedda för fastighetens underhåll.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-07-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	398 259	321 250
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	708 358	685 493
Finansiella intäkter	149	51
Minskning kortfristiga fordringar	657	7 952
Ökning av kortfristiga skulder	716	0
	709 880	693 496
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	553 848	490 836
Finansiella kostnader	57 340	58 314
Minskning av långfristiga skulder	48 000	48 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	19 337
	659 188	616 487
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	448 951	398 259
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	50 692	77 009

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) efterkontroll genomfördes och besiktningresultat blev godkänt. Avtal har slutits med takentreprenören som kommer att lägga om taket under våren 2018. I övrigt har löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st
Medlemslokaler: 2 st
Överlåtelse under året: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24 st
Tillkommande medlemmar: 7 st
Avgående medlemmar: 7 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	692	678	675	905
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 895	2 947	2 998	4 136
Elkostnad/m ² totalyta	26	25	25	32
Värmekostnad/m ² totalyta	152	147	144	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	52	52	50	50
Kapitalkostnader/m ² totalyta	61	62	64	93
Soliditet (%)	12	12	11	11
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-10	29	-17	24
Nettoomsättning (tkr)	699	684	678	672

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 825 m² bostäder och 111 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	35 550	0	0	35 550
Upplåtelseavgifter	147 300	0	0	147 300
Kapitaltillskott	200 442	0	0	200 442
Fond för yttre underhåll	660 653	99 910	0	560 743
S:a bundet eget kapital	1 043 945	99 910	0	944 035
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-634 861	-99 910	29 459	-564 410
Årets resultat	-9 616	-9 616	-29 459	29 459
S:a ansamlad förlust	-644 476	-109 526	0	-534 951
S:a eget kapital	399 469	-9 616	0	409 084

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-9 616
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-534 951
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-99 910
summa balanserat resultat	-644 477

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-644 477
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	699 324	683 705
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 034	1 788
Summa rörelseintäkter		708 358	685 493
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-440 185	-401 941
Övriga externa kostnader	Not 5	-61 701	-60 536
Personalkostnader	Not 6	-51 962	-28 360
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-106 934	-106 934
Summa rörelsekostnader		-660 783	-597 771
RÖRELSERESULTAT		47 575	87 722
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		149	51
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 340	-58 314
Summa finansiella poster		-57 191	-58 263
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-9 616	29 459
ÅRETS RESULTAT		-9 616	29 459

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	2 845 347	2 952 282
Maskiner och inventarier Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	2 845 347	2 952 282
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2 848 147	2 955 082
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 11	423 895	372 089
Summa kortfristiga fordringar	423 895	372 089
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	36 525	38 296
Summa kassa och bank	36 525	38 296
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	460 420	410 385
SUMMA TILLGÅNGAR	3 308 567	3 365 467

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		182 850	182 850
Kapitaltillskott		200 442	200 442
Fond för yttre underhåll	Not 12	660 653	560 743
Summa bundet eget kapital		1 043 945	944 035
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-634 861	-564 410
Årets resultat		-9 616	29 459
Summa fritt eget kapital		-644 476	-534 951
SUMMA EGET KAPITAL		399 469	409 084
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 662 000	2 710 000
Summa långfristiga skulder		2 662 000	2 710 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	48 000	48 000
Leverantörsskulder		30 624	32 435
Övriga skulder		103 413	90 773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	65 062	75 174
Summa kortfristiga skulder		247 099	246 383
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 308 567	3 365 467

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Fastighetsförbättringar	10 år / 20 år	10 år / 20 år
Kabel-TV	10 år	10 år
Stambyte	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	589 704	578 139
Årsavgifter - lokaler	57 761	56 628
Kabel-TV intäkter	0	6 222
Bredbandsintäkter	51 816	42 738
Öresutjämning	43	-22
	699 324	683 705

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	0	1 788
Övriga intäkter	9 034	0
	9 034	1 788

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	6 249	9 371
	Sophantering	3 941	0
	Gård	718	478
	Serviceavtal	4 714	10 921
	Förbrukningsmateriel	1 053	586
	Brandskydd	1 045	881
	Fordon	0	398
		17 720	22 635
	Reparationer		
	Tvättstuga	7 681	0
	Sophantering/återvinning	0	2 392
	Lås	5 977	3 317
	VVS	1 061	0
	Ventilation	4 771	0
	Elinstallationer	0	9 262
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	938	0
	Fönster	21 170	0
	Mark/gård/utemiljö	0	400
	Skador/klotter/skadegörelse	9 312	4 013
	Vattenskada	5 433	0
		56 343	19 384
	Taxebundna kostnader		
	El	24 676	23 045
	Värme	142 164	137 992
	Vatten	48 336	48 413
	Sophämtning/renhållning	44 439	42 952
		259 615	252 402
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 998	29 305
	Kabel-TV	18 104	13 609
	Bredband	33 660	33 660
		74 762	76 574
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	31 745	30 946
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	440 185	401 941
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 838	1 838
	Juridiska åtgärder	0	4 875
	Förenings kostnader	388	327
	Förvaltningsarvode	47 996	46 709
	Administration	2 150	2 617
	Konsultarvode	5 159	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 170	4 170
		61 701	60 536

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	13 600	0
	Löner	25 600	21 600
	Sociala kostnader	12 762	6 760
		51 962	28 360
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Förbättringar	106 934	106 934
		106 934	106 934
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 054 954	4 054 954
	Utgående anskaffningsvärde	4 054 954	4 054 954
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 102 672	-995 738
	Årets avskrivningar enligt plan	-106 934	-106 934
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 209 607	-1 102 672
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 845 347	2 952 282
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	6 225 000	6 225 000
	Taxeringsvärde mark	3 766 000	3 766 000
		9 991 000	9 991 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	9 052 000	9 052 000
	Lokaler	939 000	939 000
		9 991 000	9 991 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	53 376	53 376
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	53 376	53 376
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-53 376	-53 376
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-53 376	-53 376
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	1 766	1 624
	Skattefordran	9 703	10 502
	Klientmedel hos SBC	412 426	359 963
		423 895	372 089
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	560 743	460 833
	Reservering enligt stadgar	99 910	99 910
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	660 653	560 743

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	2,100 %	1 550 000	1 598 000	3-månaders lån
Handelsbanken	2,100 %	875 000	875 000	3-månaders lån
Handelsbanken	2,100 %	285 000	285 000	3-månaders lån
Summa skulder till kreditinstitut		2 710 000	2 758 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-48 000	-48 000	
		2 662 000	2 710 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 470 000 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER		2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar		2 950 000	2 950 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2017-12-31	2016-12-31
Löner		1 800	1 800
Arvoden		13 600	13 600
Sociala avgifter		4 838	4 273
Ränta		8 731	8 933
Avgifter och hyror		36 093	46 568
		65 062	75 174

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under april månad påbörjas omläggning av tak inklusive plåtinklädnad av samtliga skorsten och byte av hängrännor. Styrelsen letar efter en leverantör för ny tvättutrustning som planeras att köpas in under våren 2018.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 15 / 3 2018



Karl Mattias Björklund
Ledamot



Johanna Sofia Magdalena Hallberg
Ledamot

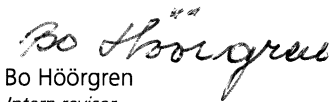


Karl Adam Gunnar Ohlsson
Ledamot



Danijel Pogarcic
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/4 2018



Bo Höörgren
Intern revisor

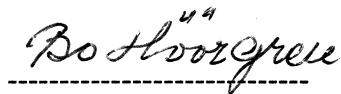
Revisionsberättelse

Undertecknad, vid ordinarie årsmöte med BRF Solglimten utsedd revisor, har granskat föreningens räkenskaper och förvaltning för år 2017.

Vid revisionen har jag funnit:

- Att tillgångar och skulder till rätta belopp överförts från föregående balansräkning
- Att över samtliga utgifter och inkomster finnes tillfredsställande verifikationer
- Att behållningen överensstämmer med kassabokens saldon
- Att bokslutet fastställs

Malmö den 2018 - 0404



Bo Höörgren