

Bostadsrättsföreningen
Solhöjden
Årsredovisning 2017



Omslagsbild av Ulrika Lönnå. Titel: Omgiven.
Textilkonstnär. Arbetar med fritt broderi.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÅRSREDOVISNING – SÅ HÄR TOLKAR DU DEN

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Ger en beskrivning av föreningens verksamhet. T.ex. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

RESULTATRÄKNINGEN

Redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täckts av intäkterna.

Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar – När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna (noterna) redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

BALANSRÄKNINGEN

Beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år.

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital – är t.ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital – utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder – ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder – ska betalas inom ett år och kan t.ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter och obetalda leverantörsfakturor som ska betalas inom ett år.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (NOTER)

Skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Brf Solhöjden
Org nr 716460-2554

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solhöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 1 315 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det löpande underhållet uppgick till totalt 62 566 kronor. Föreningen har under året även genomfört större målningsarbeten.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 2 överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2017-06-13 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Torbjörn Norgren	Ledamot, ordförande
	Kent Norgren	Ledamot
	Robin Fångsjö	Ledamot
	Per-Arne Viklund	Ledamot
Suppleant	Birgitta Viklund	
	Ninni Muskos	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning Britt-Inger Westin

Stadgar

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

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	1 166	1 195	1 184	1 168	1 157
Resultat efter finansiella poster	tkr	-208	256	232	154	122
Kassalikviditet	%	300	341	336	302	249
Soliditet	%	7	9	6	2	0
Årsavgift bostäder per kvm	kr	793	793	793	777	777
Driftskostnader per kvm	kr	555	262	260	311	296
Fastighetslån per kvm	kr	3 847	4 009	4 172	4 327	4 462
Genomsnittlig skuldränta	%	3,00	3,02	3,65	4,03	4,01

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	776 710	711 727	-1 115 318	255 922	629 041
Avsättning till fond för yttre underhåll		71 000	-71 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Omföring av föregående års resultat			255 922	-255 922	
Årets resultat				-208 359	-208 359
Belopp vid årets utgång	776 710	782 727	-930 396	-208 359	420 682

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-930 396
Årets resultat	-208 359
	<hr/>
kronor	-1 138 755

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	8 000
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-415 000
Balanseras i ny räkning	-731 755
	<hr/>
kronor	-1 138 755

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

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 165 896	1 170 197
Övriga intäkter		0	25 441
Summa rörelseintäkter		1 165 896	1 195 638
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-821 393	-387 108
Övriga externa kostnader		-79 070	-89 416
Personalkostnader	4	-71 881	-52 934
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-229 896	-230 177
Summa rörelsekostnader		-1 202 240	-759 635
Rörelseresultat		-36 344	436 003
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknade resultatposter		2 059	2 862
Räntekostnader och liknade poster		-174 074	-182 943
Summa finansiella poster		-172 015	-180 081
Resultat efter finansiella poster		-208 359	255 922
Årets resultat		-208 359	255 922

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	4 953 161	5 183 057
Maskiner och inventarier	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 953 161	5 183 057
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 132	7 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 987	31 265
Summa kortfristiga fordringar		38 119	38 656
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 337 088	1 528 237
Summa kassa och bank		1 337 088	1 528 237
Summa omsättningstillgångar		1 375 207	1 566 893
Summa tillgångar		6 328 368	6 749 950
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		776 710	776 710
Fond för yttre underhåll		782 727	711 727
Summa bundet eget kapital		1 559 437	1 488 437
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-930 396	-1 115 318
Årets resultat		-208 359	255 922
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		-1 138 755	-859 396
Summa eget kapital		420 682	629 041
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	5 450 000	5 690 000
Summa långfristiga skulder		5 450 000	5 690 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	240 000	240 000
Leverantörsskulder		51 031	40 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		166 655	150 267
Summa kortfristiga skulder		457 686	430 909
Summa eget kapital och skulder		6 328 368	6 749 950

Kassaflödesanalys	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-208 359	255 922
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>229 896</u>	<u>230 177</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	21 537	486 099
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	537	5 955
Förändring av leverantörsskulder	10 389	14 746
Förändring av kortfristiga skulder	<u>16 388</u>	<u>38 504</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	48 851	545 304
Investeringsverksamheten	<u> </u>	<u> </u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	<u>-240 000</u>	<u>-240 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-240 000	-240 000
Årets kassaflöde	-191 149	305 304
Likvida medel vid årets början	<u>1 528 237</u>	<u>1 222 933</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>1 337 088</u>	<u>1 528 237</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

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 ränteutgifter 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.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	1 135 440	1 135 440
Hyror garage	18 000	17 400
Hyror parkeringar	6 000	5 700
Övriga intäkter	6 456	11 657
Summa	1 165 896	1 170 197

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Löpande underhåll	62 566	47 155
Periodiskt underhåll	415 298	0
Vatten- och avloppsavgifter	67 373	93 369
Elavgifter	154 419	129 258
Renhållning	28 810	23 484
Snöröjning	25 091	20 643
Förbrukningsinventarier/materiel	2 323	14 091
Fastighetsförsäkringar	16 960	16 797
Kabel-tv	40 417	34 176
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	8 136	8 136
Summa	821 393	387 109

Not 4 Personalkostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Styrelsearvode	35 750	22 150
Lön till fastighetsskötare	20 376	16 847
Sociala avgifter enligt lag och avtal	15 755	13 937
Summa	71 881	52 934

Föreningen har sommartid en ungdom anställd för trädgårds- och måleriarbeten. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	15 493 044	15 493 044
Utgående anskaffningsvärde	15 493 044	15 493 044
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 552 347	-10 322 170
Årets avskrivning	-229 896	-230 177
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 782 243	-10 552 347
Mark	242 360	242 360
Summa bokfört värde	4 953 161	5 183 057
Taxeringsvärde byggnader	2 341 000	2 341 000
Taxeringsvärde mark	308 000	308 000
	2 649 000	2 649 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	2 622 000	2 622 000
Lokaler	27 000	27 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	14 592 000	14 592 000
	14 592 000	14 592 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	104 721	104 721
Ingående ackumulerad avskrivning	-104 721	-104 721
Summa	0	0

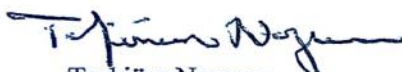
Not 8 Kassa och bank

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Kassa	5 461	5 461
Nordea och Swedbank företagskonto	814 972	1 008 180
SBAB sparkonto	516 655	514 596
Summa	1 337 088	1 528 237

Not 9 **Skulder till kreditinstitut**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Venarv	3,25%	200 000	1 450 000	3 månader
SBAB	3,49%		2 175 000	2018-04-20
SBAB	2,39%	<u>40 000</u>	<u>2 065 000</u>	2020-03-20
Summa fastighetslån		240 000	5 690 000	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-240 000	
Summa långfristig del			5 450 000	

Sundsvall 2018- 05 - 07

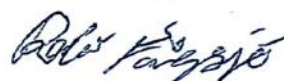


Torbjörn Norgren
Ordförande

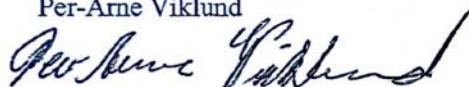
Kent Norgren



Robin Fångsjö



Per-Arne Viklund



Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Auktoriserad revisor