

Årsredovisning för
Brf Solrosgatan 23
769611-1579

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Solrosgatan 23, 769611-1579, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades år 2004. Sedan 1 mars 2007 äger och förvaltar föreningen fastigheten Källtorp 40:3 i Göteborg.

Fastigheten har en total bostadsyta om 947 m² och innehåller 12 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordic Försäkring. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 17.200.000kr, varav mark 7.200.000kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har hållit tolv protokollförda styrelsemöten. Underhållsspolning av rörstammar gjordes i september 2017. Föreningen har i och med detta fem års garanti på avloppets funktion. Obligatorisk ventilationskontroll(OVK) gjordes under oktober 2017. Brandsyn har gjorts strax före jul 2017 och samtliga parkopplade brandvarnare i trapphus, vind och källare byttes i samband med detta.

Ny takfläkt har installerats.

Ett lån har ränteändrats varvid amortering skett med 500.000kr.

Föreningen har upprättat hemsida www.brfsolrosgatan23.webnode.se där utförlig information om vår bostadsrättsförening finns.

Föreningsfrågor

Hela styrelsen byttes vid ordinarie föreningsstämma 31 maj 2017.

Vid föreningsstämma den 31 maj 2017 valdes nedanstående ledamöter och suppleanter, samtliga på 2 år:

Ordinarie Ledamöter
Bengt Thoesson, ordförande
Bengt Freij, kassör
Hector Torres Gelvez

Suppleant
Nicole Sjölander

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Från och med 1 januari 2018 sänktes avgifterna med 2 procentenheter. En ny dörr har satts in i fjärrvärmerummet, vilket innebär att föreningen får ytterligare ett gemensamt utrymme i källaren. Fem dörrstängare har bytts ut.

Under våren har styrelsen även påbörjat en mer detaljerad underhållsplan med hjälp av en konsult. Styrelsen har även öppnat ett konto i SBAB för att placera överlikvider.

Planerat underhåll.

2018 Målning/byte av 2 fönster, målning av takplåt, ny dörr i källaren, ombyggnad av innergården kommer att påbörjas	80.000kr
2019 Målning av trapphus B samt byte av taklampor	20.000kr
2020 Renovering av tvättstuga och torkrum, Uppfräschning av källare	60.000kr
	68.000kr

Historiskt underhåll.

2016 Ommålning trappus A
2013 Delar av fasaden utbytt och målade
2011 Radonmätning

2010 OVK
2009 Energibesiktning
1989/1990 Totalrenovering

Flerårsöversikt

	2017	2016	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	646 010	629 851	659 077	611 820
Bruttoresultat	160 279	85 088	214 968	163 109
Resultat efter finansiella poster	57 047	-44 416	65 453	-6 643
Årsavgifter per m2	653	653	665	646
Underhållsfond per m2	74	120	73	255
Soliditet, %	77	71	72	71

Eget kapital

	Insatser	Reparations- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid Årets början	12 463 576	114 538	198 600	-44 416
Överföring	-	-43 750	-666	44 416
Årets resultat	-	-	-	57 047
Belopp vid årets slut	12 463 576	70 788	197 934	57 047

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 254.981kr, behandlas enligt följande:	
Balanserat resultat	197 934
Årets resultat	57 047
Totalt	254 981
disponeras för	
Avsättning till yttre underhållsfond	-42 000
Balanseras i ny räkning	212 981

Beslut enligt ovan medför följande utveckling av Fond för yttre underhåll:

Ingående behållning	70 788
Överföring till fond för yttre underhåll	42 000
Uttag ur fond för yttre underhåll	-
Utgående behållning	112 788

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	646 010	629 851
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		646 010	629 851
Rörelsekostnader			
Underhåll		-60 469	-92 509
Externa kostnader		-269 856	-298 970
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-155 406	-153 284
Summa rörelsekostnader	2	-485 731	-544 763
Rörelseresultat		160 279	85 088
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-103 232	-129 504
Summa finansiella poster		-103 232	-129 504
Resultat efter finansiella poster		57 047	-44 416
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		57 047	-44 416
Skatter			
Årets resultat		57 047	-44 416

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	16 633 026	16 768 404
Inventarier, verktyg och installationer	6	46 308	13 277
Summa materiella anläggningstillgångar		16 679 334	16 781 681
Summa anläggningstillgångar		16 679 334	16 781 681
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 866	19 744
Summa kortfristiga fordringar		17 866	19 744
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		661 748	1 044 709
Summa kassa och bank		661 748	1 044 709
Summa omsättningstillgångar		679 614	1 064 453
SUMMA TILLGÅNGAR		17 358 948	17 846 134

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		12 463 576	12 463 576
Summa bundet eget kapital		12 463 576	12 463 576
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		70 788	114 538
Balanserat resultat		197 934	198 600
Årets resultat		57 047	-44 416
Summa fritt eget kapital		325 769	268 722
Summa eget kapital		12 789 345	12 732 298
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 500 000	5 000 000
Summa långfristiga skulder		4 500 000	5 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		2 754	4 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		66 849	109 366
Summa kortfristiga skulder		69 603	113 836
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 358 948	17 846 134

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Inbetalningar från kunder	641 798	633 273
Utbetalningar till leverantörer	-359 759	-335 404
	<u>282 039</u>	<u>297 869</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor	282 039	297 869
Erlagd ränta	-111 941	-129 504
Kassaflöde från den löpande verksamheten	170 098	168 365
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-53 059	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-53 059	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-500 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-
Årets kassaflöde	-382 961	168 365
Likvida medel vid årets början	1 044 709	876 344
Likvida medel vid årets slut	661 748	1 044 709

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	5-20

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver i förhållande till balansslutningen. 

Not 2 Resultaträkning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<u>Nettoomsättning</u>		
Årsavgifter	618 396	618 386
Hyra p-platser	19 200	19 200
Hyra garage	8 400	8 400
Övriga avgifter	14	3 114
Årsavgifter	-	-19 249
Summa nettoomsättning	646 010	629 851
<u>Fastighetskostnader</u>		
Underhåll trapphus	-	-55 750
Underhåll plantering	-	-30 000
Underhåll VVS	-19 900	-
Underhåll ventilation	-22 585	-
Underhåll fönster	-17 984	-
Underhåll	-3 900	-6 759
Fjärrvärme	-77 652	-89 968
Elektricitet	-17 944	-19 568
Vatten o avlopp	-33 525	-39 434
Samfällighet	-28 453	-26 394
Fastighetsskötsel	-33 788	-34 061
Försäkringspremie	-22 537	-21 945
Kabel TV	-12 882	-12 624
Fastighetsskatt	-15 780	-15 216
Förvaltning, extern	-12 508	-12 372
Revisionsarvode	-4 500	-4 375
Övriga kostnader	-6 388	-23 013
Avskrivningar	-155 406	-153 284
Räntekostnader	-103 231	-129 504
Arets resultat	57 047	-44 416

Not 3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader	103 232	129 504
Summa	103 232	129 504

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	14 850 847	14 837 847
	<u>14 850 847</u>	<u>14 837 847</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-757 619	-609 241
-Årets avskrivning enligt plan	-148 378	-148 378
	<u>-905 997</u>	<u>-757 619</u>
Bokfört värde mark	2 688 176	2 688 176
Redovisat värde vid årets slut	16 633 026	16 768 404

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	84 192	84 192
-Nyanskaffningar	40 059	-
Vid årets slut	<u>124 251</u>	<u>84 192</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-70 915	-66 009
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-7 028	-4 906
Vid årets slut	<u>-77 943</u>	<u>-70 915</u>
Redovisat värde vid årets slut	46 308	13 277

Not 7 Fastighetslån

	Villkorsändring	Ränta	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek	2021-06-30	1,40%	2 000 000	2 500 000
Stadshypotek	2020-06-30	1,97%	2 500 000	2 500 000
summa	2020-12-09	1,72%	4 500 000	5 000 000

Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen

4 500 000 4 500 000

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	6 923 000	6 923 000
Summa ställda säkerheter	6 923 000	6 923 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser inga

Underskrifter

Ort och datum

Göteborg 26 maj 2018


Bengt Thoreson
Styrelseordförande


Bengt Freij,
Kassör


Hector Torres
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 juni 2018


Johan Rindeborg
Revisor

Kommentar:

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Solrosgatan 23

Organisationsnummer 769611-1579

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Solrosgatan 23 för räkenskapsåret 2017.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsens ansvar 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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 relevant 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per 2017-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra förordningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Solrosgatan 23 för räkenskapsåret 2017.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2018-06-04



Johan Rindeborg
Revisor