

Årsredovisning för
Brf Solglitter
769601-9871

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	10

MJ
K
AN

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheten består av 17 bostadsrättslägenheter och 4 st lokaler.

Fastigheten är oäkta förening, detta innebär att bostadsrättsföreningen beskattas som ett vanligt hyreshus.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har fortsatt stark ekonomi och har under 2017 gjort extra amortering med 500 000 kr. Föreningens lån har fasta låga räntor med långa löptider. Se not.

Samtliga lokaler är uthyrda på 5-årsavtal, nästa omförhandling av hyror sker under 2019.

Under året har fönster på lokalernas gårdssida och samtliga fönster i trapphuset renoverats, detta har finansierats utan upptagande av nya lån.

Medlemsinformation

Under året har det skett 4 överlåtelse och antalet medlemmar var 24 st vid utgången av året.

Styrelsen

Styrelsen har bestått av följande ledamöter efter årsstämman

Anders Westerlind, Ordf
Bo Carlsson, ledamot
Malin Johansson, ledamot
Kristin Olivetti-Fre, ledamot
Jacob Fredriksson, suppleant

Sammanträden

Styrelsen har under 2017 haft 11 st protokollförda sammanträden.
Årsmöte 2017 hölls 29 maj.

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

MJ
AN
Kö
FE

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	1 574 640	1 532 589	1 488 592	1 403 343	1 341 156
Resultat efter finansiella poster	233 960	252 718	58 887	-97 226	-134 045
Soliditet, %	61	60	59	58	58
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	487	504	497	497	484
Lån/kvm bostadsrättsyta	12 122	12 958	13 514	14 041	14 041
Ränta/kvm bostadsrättsyta	220	311	340	468	480
Värmekostnad/kvm totalyta	146	140	136	127	147

Eget kapital

	Insatser	Uppl, avgift	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	19 609 036	957 019	71 928	-639 559	255 178
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Dispos. av föregående års resultat				255 178	-255 178
Avsättning yttre fond			74 136	-74 136	
Årets resultat					164 982
Belopp vid årets slut	19 609 036	957 019	146 064	-458 517	164 982

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-458 517
årets resultat	164 982
Totalt	-293 535
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	-74 136
Balanseras i ny räkning	-367 671

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

MJ ko-78
AN

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 574 640	1 532 589
Övriga rörelseintäkter		9 869	5 443
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 584 509	1 538 032
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-834 113	-636 937
Personalkostnader		-65 156	-116 041
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-238 768	-239 061
Summa rörelsekostnader		-1 138 037	-992 039
Rörelseresultat		446 472	545 993
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 049	3 190
Räntekostnader och liknande resultatposter		-214 561	-296 465
Summa finansiella poster		-212 512	-293 275
Resultat efter finansiella poster		233 960	252 718
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		233 960	252 718
Skatter			
Skatt på årets resultat		-68 978	2 460
Årets resultat	4	164 982	255 178

MJ
ko
AN

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	31 851 660	32 056 645
Inventarier	6	45 043	78 826
Summa materiella anläggningstillgångar		31 896 703	32 135 471
Summa anläggningstillgångar		31 896 703	32 135 471
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		334 936	468 546
Övriga fordringar		22 276	103 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 562	42 161
Summa kortfristiga fordringar		392 774	613 991
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 312 830	988 230
Summa kassa och bank		1 312 830	988 230
Summa omsättningstillgångar		1 705 604	1 602 221
SUMMA TILLGÅNGAR		33 602 307	33 737 692

MJ
LCO
AN

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>			
Medlemsinsatser		20 566 055	20 566 055
Yttre underhållsfond		146 064	71 928
Summa bundet eget kapital		20 712 119	20 637 983
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-458 518	-639 559
Årets resultat		164 982	255 178
Summa fritt eget kapital		-293 536	-384 381
Summa eget kapital		20 418 583	20 253 602
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	11 770 000	12 310 000
Övriga skulder		339 981	339 981
Summa långfristiga skulder		12 109 981	12 649 981
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		268 131	33 135
Skatteskulder		243 129	164 324
Övriga skulder	7	7 957	52 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		554 526	584 508
Summa kortfristiga skulder		1 073 743	834 110
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 602 307	33 737 693

Mj
 ko
 AW

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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 beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Markanläggningar	15
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10

n
MJ ke AN

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	472 591	478 866
Hysesintäkter, lokaler	1 102 049	1 053 723
	1 574 640	1 532 589

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Uppvärmning	217 923	206 881
EI	36 592	45 186
Vatten och avlopp	41 479	44 673
Hiss	3 771	3 850
Sophämtning	49 630	54 421
Städning	35 669	33 555
Fastighetsskötsel	1 770	-
Kabel-TV och Bredband	36 640	4 933
Fastighetsförsäkring	23 837	22 749
Förbrukningsmaterial, fastighet	4 064	3 544
	451 375	419 792

Reparationer och underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Gård	-	1 754
Vatten och avlopp	2 790	4 989
Värme	9 801	6 021
Tvättstugan	-	3 635
Ventilation	4 641	-
Hissar	6 112	-
Hus kropp	191 723	19 488
	215 067	35 887

MJ
Klo
AW

Planerade underhåll

2017-01-01-
2017-12-31

2016-01-01-
2016-12-31

-

Administrativa kostnader

2017-01-01-
2017-12-31

2016-01-01-
2016-12-31

Kontorsmaterial	40	-
Telefon och porto	550	52
Revisionsarvode	11 088	10 782
Kameral förvaltning	56 165	51 134
Bankkostnader	2 265	1 949
Föreningsavgifter	4 997	-
Konsultarvoden	-	25 000
Övriga kostnader	5 091	5 665
	80 196	94 582

Fastighetsskatt

2017-01-01-
2017-12-31

2016-01-01-
2016-12-31

Fastighetsskatt	87 475	86 676
	87 475	86 676

Not 4 Resultat efter fondering

Årets resultat	164 982	255 178
Avsättning till yttre underhållsfond	-74 136	-74 136
Resultat efter fondering	90 846	181 042

Not 5 Byggnader och mark

2017-12-31

2016-12-31

Byggnad och Markanläggning

Akkumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början	22 972 999	22 972 999
	22 972 999	22 972 999

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-1 017 557	-812 651
-Årets avskrivning enligt plan	-204 985	-204 906
	-1 222 542	-1 017 557

Redovisat värde vid årets slut

21 750 457

21 955 442

Mark

10 101 203

10 101 203

31 851 660

32 056 645

~
M) ko ~~78~~
AW

Not 6 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	341 555	341 555
	<u>341 555</u>	<u>341 555</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-262 729	-228 574
-Årets avskrivning enligt plan	-33 783	-34 155
	<u>-296 512</u>	<u>-262 729</u>
Redovisat värde vid årets slut	45 043	78 826

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
SHB lån 916157, ränta 1,45%, ffd 20-01-30	3 330 000	3 370 000
SHB lån 825665, ränta 1,87%, ffd 20-03-01	3 400 000	3 400 000
SHB lån 983200, ränta 2,25 %, ffd 24-12-01	3 000 000	3 000 000
SHB lån 983201, ränta 1,35%, ffd 18-03-01	2 040 000	2 540 000
	<u>11 770 000</u>	<u>12 310 000</u>

Amortering under 2017 gjorde med 540 000 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	15 500 000	15 500 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Summa ställda säkerheter	<u>15 500 000</u>	<u>15 500 000</u>

Mj ko
AW

Underskrifter

Ort och datum Solna 2018-04-26



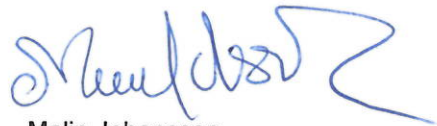
Bo Carlsson
Ledamot



Anders Westerlind
Ordförande



Kristin Olivetti-Fre
Ledamot



Malin Johansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2018



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 Brf Solglitter för räkenskapsåret 2017.

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 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.

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 de 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. De 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.

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 eventuella 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 Brf Solglitter för räkenskapsåret 2017 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 4 maj 2018



Eva Stein
Auktoriserad revisor