

**Årsredovisning**  
för  
**BRF Solfjädern**

716421-8021

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för BRF Solfjädern får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-02-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-27(dnr 328841/2018) hos Bolagsverket.

Föreningen deltar i en gemensamhetsanläggning, Installationen GA:1, tillsammans med Brf Kvarnparken. Anläggningen omfattar en parkeringsanläggning och en anläggning för bortledning och omhändertagande av dagvatten (LOD-anläggning). Föreningens andel i parkeringsanläggningen är 30 % och i LOD-anläggningen 15 %. Brf Solfjädern disponerar 10 av 30 garageplatser. På 2 av dessa platser har en laddstolpe för el/hybridbil monterats.

Samtliga större garageplatser är f n uthyrda. För närvarande (2019-03-04) är det en kortare kö till garageplats.

Från 1 februari 2019 finns en liten plats ledig.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tuschteckningen 1	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och föreningen innehar sedan 2001 tomträtten till fastigheten/fastigheterna. Tomträttsavtalet gäller oförändrat till och med år 2026.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partner. Försäkringen omfattar bostadsrättstillägget för samtliga bostadsrätter samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme i kombination med frånluftsvärmepump.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1997 och består av 1 flerbostadshus i 9 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 571 kvadratmeter.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter och 0 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
6	4	8	3	0	0

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Lokal motsv	Kommentar
Bastu & dusch Gemensamhetslokal	tillika gästrum med bäddsoffa (140 cm), TV, Radio med CD-spelare div glas, tallrikar, bestick, stolar, extra bord mm
"Snickarboa" (i soprummet)	snickarbänk med tving
Övrigt	Trädgårdsmöbler (2 uppsättningar), gasolgrill, partytält, högtryckstvätt, utomhusspel samt diverse trädgårdsredskap och handverktyg.

### Byggnadens/Byggnadernas tekniska status

En ny underhållsplan upprättades 2017 som sträcker sig fram till 2045. Planen är utgångspunkt för det underhåll som ska genomföras.

Föreningen har ett generellt byggnadstillstånd för inglasning av balkongerna. Detta gäller till 2020.

Nedanstående åtgärder har genomförts;

Åtgärd	År	Kommentar
Fortsatt felsökning av jordfelet i trapphus- respektive ytterbelysningen		
Reparerat bastuaggregatet och bytt ut manöverpanelen till bastun		
Arborist har beskurit träd mm runt fastigheten		
Samtliga belysningsarmaturer ovan- för resp lägenhetsdörrar har bytts ut till LED-lampor		
Byte av delar av spolsystem toaletter (slutfört)	2018	
Ny torktumlare till tvättstugan		
Nytt värmepaket till torkskåpet i tvättstugan		
Byte av styrutrustning hiss		
Byte av delar av spolsystem toaletter (delvis genomfört)	2017	
Spolning av avloppssystemet i hela fastigheten	2016	

Installation av röklucka i trapphuset	2015	
Genomgång av brandskyddsmaterielen		Brandsläckare, brandfilter, skyltar, m m
Nya ytskikt i Återvinningsrummet		
Installation av ny dörr till Gemensamhetslokalen		
Häcken runt trädgården grävdes upp		Föreläggande från Stadsdelsförvaltningen
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2014	
Rensning av ventilationssystemet (inför OVK)		
Radonmätning		
Nya avfallskärl till Återvinningsrummet		
Ommålning av takfot	2013	
Spolning av avloppssystemet i hela fastigheten		
Norra fasaden tvättad		P g a algväxt
Mindre skador på fasadskiktet åtgärdat		P g a skador förorsakade av hackspettar
Målning av samtliga runda fönster	2011	
Rensning av ventilationssystemet		
Byte av stödrullar till hissen	2010	
Ny tvättmaskin (mindre)		
Installation av frånluftsvärmepump	2009	
Besiktning av samtliga balkonger och fönster	2008	
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)		
Rensning av ventilationssystemet (inför OVK)		
Reparation av taket i kryppgrunden (nb)	2007	
Spolning av avloppssystemet i hela fastigheten	2006	P g a smärre stopp för ett par medlemmar
Tvättmaskin (mindre)		
Byte av värmeväxlare	2004	Fjärrvärmecentralen

#### För 2019 planeras följande;

Målning, och vid behov reparera, fönsterkarmar i trä samt träpaneler på balkonger, m m.  
Översyn av undercentralen (för fjärrvärme och varmvattenet)  
Studera alternativ till fjärrvärmens som huvudsaklig leverantör av fjärrvärme och varmvatten.

#### Förvaltning, m m;

Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna
Ekonomisk förvaltning	Hernudds Redovisningstjänst
Lägenhetsförteckning	Hernudds Redovisningstjänst

#### Övriga avtal/leverantörer;

Kabel-TV, bredband och IP-tfn	ComHem AB (gruppvartal)
Lokalvård	Ren Standard Stockholm
Hiss	Hisspartner AB
El & Fjärrvärme	Ellevio AB & Fortum
Brandskydd	Dafo Brand AB
Entrémattor	Initial Sverige AB
Restavfall & kompost	Stockholm Vatten & Avfall AB
"Returnera Mera" *)	RagnSell
*) Glas, plast, papper, kartong och metall	

Brf Solfjäders har kundkort/kundnummer hos nedanstående företag;  
Martin Servera AB  
Malmbergs El

Korten/kundnummer kan utnyttjas av samtliga medlemmar i Brf Solfjäders.

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är tjugoen (21).

Under 2018 har inga medlemslägenheter överlåtiits.

Under året har styrelsen beviljat en (1) tidsbegränsad andrahandsuthyrning (lgh 1501) samt beviljat en förlängning av andrahandsuthyrning med 1 år (lgh 1201). En ansökan om fortsatt andrahandsuthyrning av lgh 1401 (inkl 1301) fr o m 2019-03-01 inkom till styrelsen i november. Ansökan är fortfarande under beredning.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Per Österman (lgh 1501)	Ordförande (t o m september)*)
Lars Enander (lgh 1202)	Ordförande (fr o m september)
Svetlana Journalova (lgh 1502)	Sekreterare
Margareta Hernudd (lgh 1001)	Kassör
Mathias Lundberg (lgh 0902)	Suppleant
Lars Enander (lgh 1202)	Suppleant (t o m augusti)

\*) Per Österman avgick i september månad av personliga skäl.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för:  
Svetlana Journalova, Lars Enander och Mathias Lundberg

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Jan-Erik Forsberg

PROJF Consulting AB

### Valberedning

Valberedning har varit Sonja Jonsson(lgn 13029) sammankallande och Peter Hansen (lgh1203)

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2018-04-22

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Byte av delar av spolsystemet till toaletterna slutfördes under våren.

Vi har på olika sätt påbörjat felsökning av jordfelet i trapphus- och ytterbelysningen. Felsökningen fortsätter. Ett tack till Viktor J för att driva detta tillsammans med elfirman.

Ett av elementen i bastuaggregatet gick sönder i höstas. Tyvärr lång leveranstid på reservdel.

Vi konstaterade sedermera att även termostaten gått sönder. Ny sådan beställdes. Även här ett tack till Viktor J.

Arborist beskär träd m m runt fastigheten under hösten.

Samtliga belysningsarmaturer ovanför resp lägenhetsdörrar har bytts ut till LED-lampor under hösten genom Per H, Michael P, Jörgen H och Herman L:s försorg. Pararellt med detta så gjordes bättringsmålning runt lägenhets- och entrédörrarna. Stort tack för ett bra, snyggt gjort och välbehövligt arbete.

Nya mattor till entrén beställdes och levererades så småningom, efter en lång väntan.

Lena Harland (lgh 0802) avled i slutet av december. Representanter för Bfr styrelse bevistade begravningstjänsten.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Ny manöverpanel till bastun har monterats.

På initiaiv av Herman L har en "snickarboa" anordnats i soprummet. Tack Herman!

Felsökning av jordfelet i trapphus- och ytterbelysningen fortsätter.

### Föreningens ekonomi

Då föreningens ekonomi i slutet av 2018 visade på ett mycket bra resultat beslutade styrelsen att göra december månad 2018 avgiftsfri för medlemmarna. Detta innebär i praktiken en sänkning av avgiften med ca 8 %.

Föreningen har sitt säte i Johanneshov.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 073	1 165	1 143	1 294
Resultat efter finansiella poster	-48	25	-440	90
Soliditet (%)	99	99	99	74

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 287 421	8 109 259	1 015 341	-967 436	24 711	30 469 296
Disposition av föregående års resultat:			96 600	-71 889	-24 711	0
Årets resultat					-47 978	-47 978
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>22 287 421</b>	<b>8 109 259</b>	<b>1 111 941</b>	<b>-1 039 325</b>	<b>-47 978</b>	<b>30 421 318</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 039 325
årets förlust	-47 978
	<b>-1 087 303</b>

behandlas så att avsättning till yttre fond enligt stadgar i ny räkning överföres	96 600
	-1 183 903
	<b>-1 087 303</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2018-12-31</b>	<b>-2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 073 046	1 164 948
Övriga rörelseintäkter		0	6 307
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 073 046</b>	<b>1 171 255</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	3		
Driftskostnader		-797 332	-831 398
Övriga externa kostnader		-125 392	-119 942
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-198 300	-194 919
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 121 024</b>	<b>-1 146 259</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-47 978</b>	<b>24 996</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-285
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>0</b>	<b>-285</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-47 978</b>	<b>24 711</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-47 978</b>	<b>24 711</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-47 978</b>	<b>24 711</b>

## Balansräkning

Not  
1

2018-12-31

2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

27 450 314

27 640 501

Inventarier, verktyg och installationer

5

27 718

35 831

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**27 478 032**

**27 676 332**

**Summa anläggningstillgångar**

**27 478 032**

**27 676 332**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

79 612

79 492

**Summa kortfristiga fordringar**

**79 612**

**79 492**

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

347 559

347 559

**Summa kortfristiga placeringar**

**347 559**

**347 559**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

2 776 909

2 591 766

**Summa kassa och bank**

**2 776 909**

**2 591 766**

**Summa omsättningstillgångar**

**3 204 080**

**3 018 817**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**30 682 112**

**30 695 149**



## Balansräkning

Not  
1

2018-12-31

2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser	22 287 421	22 287 421
Upplåtelse avgifter	8 109 259	8 109 259
Fond för yttre underhåll	1 111 941	1 015 341
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>31 508 621</b>	<b>31 412 021</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	-1 039 325	-967 436
Årets resultat	-47 978	24 711
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 087 303</b>	<b>-942 725</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>30 421 318</b>	<b>30 469 296</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	57 141	60 880
Skatteskulder	55 938	27 749
Övriga skulder	6 000	6 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	141 715	131 224
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>260 794</b>	<b>225 853</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**30 682 112**

**30 695 149**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Avgifter	-1 000 867	-1 092 768
Garagehyror	-72 180	-72 180
	<b>-1 073 047</b>	<b>-1 164 948</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Städning	42 780	51 168
Kostnader lägenhet	0	44 880
Mattvätt	7 910	9 065
Serviceavtal	29 850	32 216
Tomträttsavgäld	135 100	135 100
Förbrukningsmaterial	6 402	9 213
Fastighet diverse kostnader	59 456	74 944
Fastighet förbättringar	29 447	0
Reparationer service	36 526	35 146
Hiss	11 961	53 888
Garage/parkering	58 214	36 000
El	122 387	103 842
Värme	114 662	108 468
Vatten	43 362	43 039
Sophämtning/Renhållning	27 009	23 896
Kabel-TV	72 266	70 533
	<b>797 332</b>	<b>831 398</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 674 930	30 674 930
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 674 930</b>	<b>30 674 930</b>
Ingående avskrivningar	-3 034 429	-2 844 242
Årets avskrivningar	-190 187	-190 187
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 224 616</b>	<b>-3 034 429</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 450 314</b>	<b>27 640 501</b>
Taxeringsvärden byggnader	19 000 000	19 000 000
Taxeringsvärden mark	13 200 000	13 200 000
	<b>32 200 000</b>	<b>32 200 000</b>

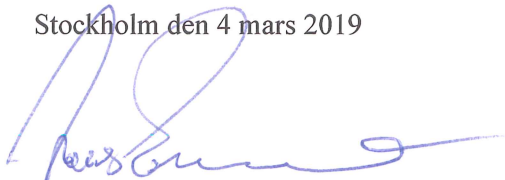
#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 613	68 050
Inköp		40 563
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>108 613</b>	<b>108 613</b>
Ingående avskrivningar	-72 782	-68 050
Årets avskrivningar	-8 113	-4 732
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-80 895</b>	<b>-72 782</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 718</b>	<b>35 831</b>

#### Not 6 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	15 000 000	15 000 000
	<b>15 000 000</b>	<b>15 000 000</b>

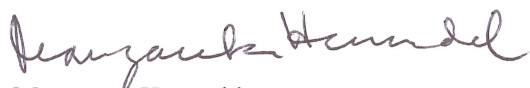
Stockholm den 4 mars 2019



Lars Enander  
Ordförande



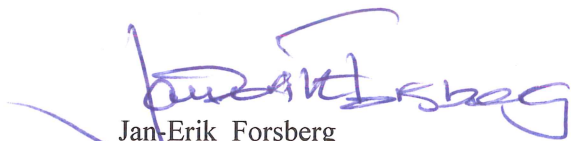
Svetlana Jouravlova



Margareta Hernudd

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 mars 2019



Jan-Erik Forsberg  
Revisor

**Till Föreningsstämman i BRF Solfjädersn**

**Org.nr 716421-8021**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Solfjädersn för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 6 mars 2019

  
Jan-Erik Forsberg  
Revisor