

# Bostadsrättsföreningen Solängsläntan

Organisationsnummer 769601-5754

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solängsläntan, Göteborg, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016.



Föreningen förvaltas av:



Årsredovisning för

# Brf Solängsgläntan

769601-5754

Räkenskapsåret  
**2016-01-01 - 2016-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Noter	7-8
Underskrifter	9
Revisionsberättelse	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Solängsglantan får härmed avge årsredovisning för 2016.  
Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningen upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning. Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

### Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Göteborg Bur 133:4 med adress Solängsvägen 49. På fastigheten har uppförts byggnad omfattande 18 bostäder och två stycken garagelängor om vardera 9 garageplatser, vilka samtliga upplåtits som bostadsrätter. Den sammanlagda bostadsarean utgör 1.626 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

### Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs med 71.400 kr.

### Arbeten som utförts under året.

Reparation av en garageport efter inbrottsförsök, reparation av stolpbelysning, sanerat taket inklusive garagetaken från mossa, planterat nya björkar på baksidan, flera stopp på hissen som åtgärdades av Alt hiss, intallerat nya optiska brandvarnare i alla lägenheter samt förråd och styrelserum, installerat 2st nya brandsläckare, besiktigat styrenheten och provkört rökluckan.

2 st arbetsdagar för medlemmarna har genomförts.

### Föreningsfrågor

#### Överlåtelse

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelse skett.

#### Antalet anställda

Föreningen har anställt lokalvårdare, några medlemmar utför arbete mot ersättning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2004-09-27.

### Föreningens ekonomi

#### Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift per kvm uppgår till 670 kr, december var en avgiftsfri månad.

Taxeringsvärdet uppgår till 23.813.000 kr.

Fastigheterna färdigställdes 2004.

Extraamortering av lån har gjorts under året, total amortering uppgick till 626.000 kr

### Nyckeltal

	2016	2015
Byggnaders bokförda värde per kvm bostadsyta kr	20124	20275
Årsavgifter per kvm bostadsyta kr	670	731
Lån per kvm bostadsyta kr	7580	7966
Genomsnittlig skuldränta %	1,44	2,34
Fastighetens belåningsgrad %	38	39

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2016-04-09 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ragnhild Forsberg	Ledamot	Ordförande
Tom Ljung	Ledamot	Sekreterare
Rune Benjaminsson	Ledamot	Kassör
Sven-Olof Johannesson	Suppleant	
Jan Edelton	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 24.365 kr (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas brevlades via ordföranden.

### Förvaltning och tecknade avtal

Ale Fastighetsförvaltning AB - ekonomi & snöröjning  
 Göteborg energi AB - fjärrvärme  
 E-On AB - el  
 Renova AB - sophämtning  
 Alt Hiss Service AB - hiss  
 Bredband Telia - TV  
 Sven-Olof Johannesson - gräsklippning  
 Externt inköp - trappstädning  
 Ragnhild Forsberg - nycklar & lås, trädgård, fastighetsansvarig  
 Janne Adolfsson - avfallshantering & städning  
 Rune Benjaminsson - pannrum, tak & bank

### **Revisorer**

Owe Teichter  
 Extern revisor

Ulla-Britt Eriksson  
 Föreningsvald revisor

### **Valberedning**

Gunnel Benjaminsson, sammankallande och Inger Dibén.

## Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat före fondförändring	664 244
Årets resultat	165 267
Reservering till underhållsfond	-71 400
<b>Totalt</b>	<b>758 111</b>
 Balanseras i ny räkning	 758 111

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Observera resultaträkning med noter från föregående år finns med som extra bilaga på grund av ny ekonomisk förvaltare.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Årsavgifter		1 090 309	-
		1 090 309	-
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	1	-426 066	-
Personalkostnader		-55 963	-
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-260 550	-
<b>Rörelseresultat</b>		347 730	-
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 463	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		165 267	-
<b>Resultat före skatt</b>		165 267	-
<b>Årets resultat</b>		165 267	-

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	2	32 722 182	32 967 713
Maskiner och andra tekniska anläggningar		361 314	369 001
Inventarier, verktyg och installationer	3	23 052	30 384
		<u>33 106 548</u>	<u>33 367 098</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>33 106 548</u>	<u>33 367 098</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 560	11 477
		<u>13 560</u>	<u>11 477</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<u>690 520</u>	<u>949 582</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>704 080</u>	<u>961 059</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>33 810 628</u>	<u>34 328 157</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		1 539 000	1 539 000
Medlemsinsatser		18 231 000	18 231 000
Underhållsfond		677 400	606 000
		<u>20 447 400</u>	<u>20 376 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		664 244	682 279
Årets resultat		165 267	53 365
		<u>829 511</u>	<u>735 644</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>21 276 911</u>	<u>21 111 644</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	5	12 326 015	12 952 015
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förutbetalda avgifter/hyror		104 079	103 963
Leverantörsskulder		32 852	-
Skatteskulder		58 076	51 617
Övriga kortfristiga skulder		12 695	9 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-	99 901
		<u>207 702</u>	<u>264 498</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>33 810 628</u>	<u>34 328 157</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	15 300 000	15 300 000

### Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga
----------------------------	------	------

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades i enlighet med BFNAR 2009:1, (K2 regeln).

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Anläggningstillgångar

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

<u>Avskrivningar</u>	<u>År</u>
Byggnader	120
Fastighetsinstallationer	20
Inventarier	5



## Noter

### Not 1 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Värme	144 746	-
Vattenavgifter	23 057	-
Renhållning	16 818	-
Fastighetsavgift	29 004	-
Försäkringar	14 189	-
Kabel-tv	31 831	-
El	12 464	-
Förbrukningsinventarier	4 686	-
Reparation & underhåll	77 309	-
Hiss	8 942	-
Styrelsearvode	24 365	-
Revisionsarvode	7 106	-
Övriga förvaltningskostnader	7 019	-
Redovisningstjänster	21 566	-
Bankkostnader	2 964	-
<b>Summa</b>	<b>426 066</b>	<b>-</b>

### Not 2 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	34 980 000	34 980 000
	34 980 000	34 980 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 012 287	-1 766 756
-Årets avskrivning enligt plan	-245 531	-245 531
	-2 257 818	-2 012 287
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>32 722 182</b>	<b>32 967 713</b>

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	71 306	71 306
	71 306	71 306
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-40 922	-33 590
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-15 019	-7 332
	-55 941	-40 922
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>15 365</b>	<b>30 384</b>

#### Not 4 Eget kapital

	<i>Uppl. avgifter/medlemsins.</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Balanserat res.</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 539 000	606 000	682 279	53 365
Reservering till underhållsfond		71 400	-71 400	
Medlemsinsatser	18 231 000			
Balansering föregående års resultat			53 365	-53 365
Årets resultat				165 266
<b>Vid årets slut</b>	<b>19 770 000</b>	<b>677 400</b>	<b>664 244</b>	<b>165 266</b>

#### Not 5 Lån

<i>Kreditgivare</i>	<i>Nr</i>	<i>Skuld</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Förfallodag</i>
Nordea Hypotek	3978 87 14781	9 126 015	0,109	2017-09-27
Nordea Hypotek	3978 87 36319	3 200 000	0,109	2017-09-26
		<b>12 326 015</b>		

Under 2017 beräknas ca 72.000 kr amorteras.

## Underskrifter

Göteborg 2017-03-06

Ragnhild Forsberg



Tom Ljung



Rune Benjaminsson



Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 mars 2017



Ulla-Britt Eriksson  
Föreningsvald revisor



Owe Teichter  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Solängsglantan  
org nr 769601-5754

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Solängsglantan för år 2016/räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 13/3 - 2017

Ulla-Britt Eriksson  
Föreningsvald revisor

Owe Teichter  
Extern revisor

## Resultaträkning

Rörelseintäkter  
Årsavgifter  
Summa rörelseintäkter

Rörelsekostnader  
Fastighetskostnader  
Driftkostnader  
Förvaltningskostnader  
Personalkostnader  
Avskrivningar

Summa rörelsekostnader  
Rörelseresultat

Finansiella poster  
Ränteintäkter  
Räntekostnader  
Summa finansiella poster  
Resultat efter finansiella poster

Resultat före skatt

Årets resultat

## Not 2 Fastighetskostnader

2015

Fastighetsskatt/-avgift 28 995  
Fastighetsförsäkring 12 764  
Reparationer fastighet 61 350  
Väghållning/snöröjning 11 250  
114 359

Not 2015-01-01  
-2015-12-31

## Not 3 Driftskostnader

1 090 309  
1 090 309

Ei 15 289  
Fjärrvärme 130 320  
Vatten/Avlopp 34 686  
Renhållning/sophämtning 20 008  
Kabel-TV/Bredband 31 816  
232 119

2 -114 359  
3 -232 119  
4 -49 942  
5 -70 775  
-260 550  
-727 745  
362 564

## Not 4 Förvaltningskostnader

2015

Port-/hisstelefon 2 574  
Revisionskostnader 11 925  
Ekonomisk förvaltning 23 750  
Föreningsavgifter 4 120  
Administrativa kostnader 7 573  
49 942

## Not 5 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

2015

Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

Arvode styrelse och andra ersättningar 24 475  
Sociala kostnader och pensionskostnader 7 125  
Löner/ Städning 12 000  
Andra ersättningar 27 175  
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader 70 775