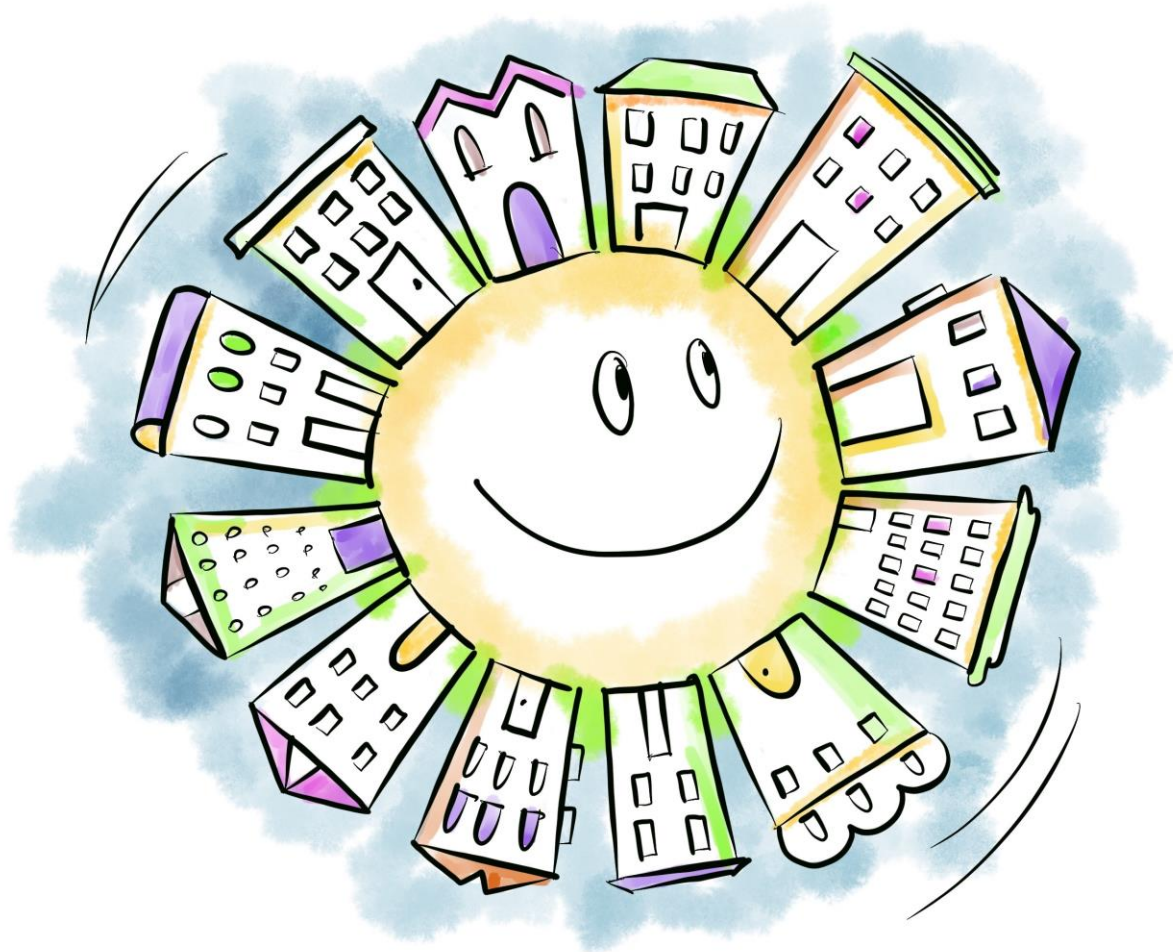


ÅRSREDOVISNING 2017

BRF Soltorpet 2



Förvaltningsberättelse	1
Allmänt om verksamheten	1
Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret	2
Ekonomi	4
Resultaträkning	4
Tillgångar	5
Eget kapital och skulder	6
Tilläggsupplysningar	7
Noter	8
Underskrifter	11
Revisionsberättelse	12

Styrelsen för Brf Soltorpet 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen, i samarbete med Storholmen Förvaltning, årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhåll. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Av sammanlagt 80 lägenheter är 78 stycken upplåtna med bostadsrätt och två med hyresrätt.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2014-11-19 hos Bolagsverket. Styrelsen föreslår nu stämman att anta reviderade stadgar. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter. Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Klingsta Gårds samfällighetsförening. Föreningens andelstal är 20%. Föreningen förvaltar vägar.

Styrelsen :

Anton Kviberg	Ordförande
Håkan Olsson	Ledamot
Christina Reichenberg	Ledamot
Juliane Kraft	Ledamot
Pernilla Linde	Ledamot
Lars Ståhlfors	Suppleant
Axelle Ronzier-Joly	Suppleant
Johanna Schledermann	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande ordinarie ledamöter:

Håkan Olsson

Anton Kviberg

Pernilla Linde

Styrelsemöten

Under verksamhetsåret 2017 har åtta styrelsemöten avhållits, därutöver har beslut fattats efter överläggningar via mejl.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fönsterentreprenaden har slutförts.

Projekteringsarbeten för installation av mekanisk frånluft har pågått.

OVK-besiktning har utförts.

Brandskyddsbesiktning har utförts och samtliga lägenhetsinnehavare har erhållit brandvarnare att sätta upp.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 78 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4

Antal medlemmar 2017-12-31: 113 st

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	823	797	818	820	820
Hyror/m2 hyresrättsyta	1 027	1 102	1 154	1 131	1 120
Lån/m2 bostadsrättsyta	9 162	9 243	8 259	8 408	8 484
Elkostnad/m2 totalyta	90	95	102	86	104
Vattenkostnad/m2 totalyta	41	57	58	53	59
Kapitalkostnad/m2 totalyta	80	112	246	269	320
Soliditet (%)	34	34	40	38	37
Resultat efter finansiella poster	-58	-2 481	-276	98	-392
Nettoomsättning (tkr)	2 664	2 646	2 640	2 654	2 649

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 627 489	4 061 905	2 988 420	-5 501 668	-2 481 308
Ianspråktagande yttre fond			-2 404 544	2 404 544	
Disposition av föregående års resultat:			468 000	-2 949 308	2 481 308
Årets resultat					-57 617
Belopp vid årets utgång	15 627 489	4 061 905	1 051 876	-6 046 432	-57 617

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-6 046 431
årets förlust	-57 617
	-6 104 048

disponeras så att	
till yttre reparationsfond avsätts enl uh-plan	468 000
i ny räkning överföres	-6 572 048
	-6 104 048

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 664 007	2 646 401
Övriga rörelseintäkter		56 263	44 287
Summa rörelseintäkter		2 720 270	2 690 688
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-943 125	-3 214 281
Driftskostnader	3	-667 091	-776 850
Övriga externa kostnader	4	-327 600	-308 488
Personalkostnader	5	-38 072	-5 940
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-549 475	-516 538
Summa rörelsekostnader		-2 525 363	-4 822 097
Rörelseresultat		194 907	-2 131 409
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39	198
Räntekostnader och liknande resultatposter		-252 563	-350 097
Summa finansiella poster		-252 524	-349 899
Resultat efter finansiella poster		-57 617	-2 481 308
Resultat före skatt		-57 617	-2 481 308
Årets resultat		-57 617	-2 481 308

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	39 423 516	39 356 616
Summa materiella anläggningstillgångar		39 423 516	39 356 616
Summa anläggningstillgångar		39 423 516	39 356 616
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 498	1 108
Övriga fordringar		45 647	44 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	55 008	56 745
Summa kortfristiga fordringar		105 153	102 693
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 286 901	3 642 942
Summa kassa och bank		3 286 901	3 642 942
Summa omsättningstillgångar		3 392 054	3 745 635
SUMMA TILLGÅNGAR		42 815 570	43 102 251

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 689 394	19 689 394
Fond för yttre underhåll		1 051 876	2 988 420
Summa bundet eget kapital		20 741 270	22 677 814
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 046 431	-5 501 668
Årets resultat		-57 617	-2 481 308
Summa fritt eget kapital		-6 104 048	-7 982 976
Summa eget kapital		14 637 222	14 694 838
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	27 487 780	27 733 780
Summa långfristiga skulder		27 487 780	27 733 780
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		227 720	227 720
Leverantörsskulder		164 534	127 155
Skatteskulder		5 725	7 731
Övriga skulder		14 554	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		278 035	311 027
Summa kortfristiga skulder		690 568	673 633
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 815 570	43 102 251

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,5
Fastighetsförbättringar	2
Standardförbättringar,	2
Värmeanläggning	3,33
Stambyte	2
Markanläggning	2
Maskiner	10-20
Fasad	0,5

Nyckeltalsdefinitioner

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 (%)

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

Noter

NOT 1	Årsavgifter och hyror	
	2017	2016
Årsavgifter, bostäder	2 482 971	2 480 945
Hyror, bostäder	101 346	95 880
Hyror, p-plats/garage	68 800	65 964
Hyror förråd	10 890	3 612
	2 664 007	2 646 401

NOT 2	Fastighetskostnader	
	2017	2016
Fastighetsskötsel	54 000	52 794
Fast.skötsel, beställning	31 095	8 810
Snöröjning, sandning m m	24 363	19 550
Städning	67 324	63 348
Övrig tillsyn och skötsel	117 739	34 506
Trädgårdsskötsel	58 813	45 472
Fast.skötsel material och varor	52 259	14 714
Rep Fönster och dörrar	0	4 850
Rep Tvättutrustning	7 988	23 175
Rep Låsinstallationer	731	28 053
Rep Vatten och avlopp	45 796	2 644
Rep Värme- och kylsystem	2 520	0
Rep Ventilationssystem	6 502	30 020
Rep Elinstallationer	19 022	35 755
Rep Vattenskador	52 104	0
Rep Fasad och tak	100 608	0
Rep Hårdgjorda ytor	8 875	0
Rep Vattenskador	52 104	0
Periodiskt underhåll	84 075	2 558 675
Projektkostnader	107 207	291 915
Obligatorisk vent.kontroll	50 000	0
	943 125	3 214 281

NOT 3	Driftkostnader	
	2017	2016
El	275 132	295 699
Vatten	128 490	177 112
Sophämtning/renhållning	80 886	124 057
Fastighetsförsäkringar	50 910	48 340
Avgift samfällighet	16 737	14 892
Kabel-TV/Bredband/Telefon	13 500	15 310
Fastighetsavgift bostad	101 436	101 440
	667 091	776 850

NOT 4	Övriga externa kostnader	
	2017	2016
Telefon/Internet	4 704	4 782
Inkasso/kreditupplysning	4 381	6 290
Revisionsarvoden	25 625	25 000
Styrelseomkostnader	9 585	15 677
Förvaltningsarvode ekonomi	203 010	118 863
Arvode teknisk förvaltnin	25 500	69 950
Fakt. överlåt./-pansättningsavg	26 718	29 953
Föreningsavgifter	13 140	6 570
Diverse örviga kostnader	14 937	31 403
	327 600	308 488

NOT 5	Personalkostnader	
	2017	2016
Styrelsearvode	30 930	5 940
Sociala avgifter	7 142	0
	38 072	5 940

NOT 6	Avskrivningar	
	2017	2016
Byggnad	62 247	62 247
Förbättringar	475 588	442 651
Avskr markanläggningar	11 640	11 640
	549 475	516 538

NOT 7	Byggnader och mark	
	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	45 950 907	44 920 388
Årets aktivering	616 375	1 030 519
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 567 282	45 950 907
Ingående avskrivningar	-6 594 291	-6 077 753
Årets avskrivningar	-549 475	-516 538
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 143 766	-6 594 291
Utgående redovisat värde	39 423 516	39 356 616
Taxeringsvärden byggnader	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärden mark	20 200 000	20 200 000
	46 200 000	46 200 000

NOT 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
	2017	2016
Förutbetalda försäkringskostnader	41 576	37 052
Övriga interimfordringar	13 432	19 693
	55 008	56 745

NOT 9	Skulder till kreditinstitut			
	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2017-12-31	2016-12-31
Nordea	0,294	2019-12-11	2 817 000	2 857 000
Nordea	0,294	2018-12-11	5 149 500	5 197 500
Nordea	0,275	2018-04-20	4 584 000	4 632 000
Nordea	1,60	2020-02-19	3 000 000	3 000 000
Nordea	1,60	2020-02-19	4 577 000	4 617 000
Nordea	1,60	2020-02-19	4 418 000	4 458 000
Nordea	0,61	2018-10-17	3 170 000	3 200 000
Kf del av lf skuld			-227 720	-227 720
			27 487 780	27 733 780

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 222 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 26,6 mkr.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsinteckningar</i>		
Uttagna pantbrev i fastighet	28 017 000	28 017 000
Varav obelånade	0	0
Summa ställda säkerheter	28 017 000	28 017 000

Danderyd den / 2018

Christina Reichenberg

Juliane Kraft

Anton Kviberg

Håkan Olsson

Pernilla Linde

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Henrik Moberg
Auktoriserad revisor