

Årsredovisning 2017

BRF SOLGÅRDEN 1 STOCKHOLM 702002-0538

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll :

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	7

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1996-10-03.

Åkla örenin

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bostadsrättsföreningen Solgården i Stockholm på adressen Karlbergsvägen 72 i Stockholm. Fastigheten byggdes 1916-1918. Föreningen har 39 lägenheter om totalt R 1 4 kvm.

Försäkrin Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättnin

Sven Zachari Ordförande

Anders Medin Kassör

Gabriella Skoglund Sekreterare

David Samuelsson Ledamot

Christina Kjellman Ledamot

Margareta Karlsson Suppleant

Anders Carlsson Suppleant

Under året har styrelsen haft IO protokollförda sammanträden

Revisorer

Marie Nordlander Revisor

Mikael Norlander Intern revisor

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18.

Solgården 100 år

Den 1 april 2017 och vid föreningsstämman uppmärksammades att vi under året firar att det är 100 år sedan den första hyresgästen flyttade in i vårt vackra hus den 1 april 1917. Till ära för husets 100 år och alla som bor och har bott i huset hölls en festdag den 19 augusti med både silllunch, kafferep och gulachbaronens lönnkrog på kvällen. Solsken, tidsenliga festkläder, musik, sång, barnaktiviteter och en massa härliga minnen och samtal bland alla deltagare gjorde dagen till ett fint minne i husets historia, Föreningens voliev för andrahandsuthyrning

Kontrakt för andrahandsuthyrning skall upprättas och styrelsen ska godkänna innan uthyrning får ske. Uthyrningen skall vara tidsbegränsad, max 1 år i taget.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk

förvaltning Consignus Hem och Fastighet AB

Anders Lindberg Städservice AB, Hissen El. Mek. Verkstad AB (hiss skötsel);

Övriga avtal Energisparkonsult AB och Chemiclean AB (kontroll värmeanläggning);
Stockholm Vatten AB; Presto Brandsäkerhet AB (brandsläckare); Fortum
Market AB (el);
Fortum Värme AB • Trnflcknntnret (sophämtning) och Com Hem.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Åtgärd		Kommentar
Elstamsbyte	1976	
Omläggning av tak	1997	Målning/delvis omläggning
Rörstamsbyte	1998	Köksstammar
Nya vtternrtrnr i e	onno	
Fönsterrenovering	2002	Målning och lagning
Renovering och delvis utbyte av undercentral till fjärrvärme	2003-2004	
Rörstamsbyte	2003	Bad och WC
Nya brndfönster		
BIOBE-Ventiler	2009	Fönster
Ny fläkt till torkrummet	2009	
Reparation av hissorgarna	2010	Inkl målning
Målning av trappuppgångarna	2011	Inkl dekorationsmålning
Stor tak och fasadrenovering	2013	Inkl avfärgning och Taksäkerhet
Dränering husgrund i del av bakgård	2015	
Installation av nya tvättmaskiner	2017	
Installation av automatisk bevattning av trädgården	2017	

Underhåll:

Föreningen har följt en underhållsplan som upprättades 2007 med stöd av av Fastighetsägarnas förening som löpte fram till 2016. Rekommenderat underhåll som fanns med i denna plan har kunnat genomföras enligt ovan.

I maj 2016 genomförde Fastighetsägarna en statusbesiktning av fastigheten och lämnade en rapport med rekommendation om åtgärder kommande år. Arbetet pågår för att ta fram en ny underhållsplan för 10 år gällande fram till 2027.

Avgifterna höjdes med 5 % från och med 1 juli 2014.

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-	648
Årets resultat	=	<u>56</u>
Totalt	-	704
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande		
Reservering fond för yttre underhåll	224	
Balanseras i ny räkning		-704

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31			
Rörelseintäkter	2					
Nettoomsättning		1 454	1 454			
Rörelseintäkter		-0	0			
Summa rörelseintäkter		1 454	1 454			
Rörelsekostnader						
Driftskostnader	-942	-930	Övriga externa kostnader	8	-103	
-120 Personalkostnader	9	-15	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
-294	<u>291</u>	Summa rörelsekostnader	-1 363	-1 355		
Rörelseresultat		92	99			
Finansiella poster						
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-148	-188
Summa finansiella poster		-148	-188			

Resultat efter finansiella poster -56 -89 Årets resultat -56

Balansräkning

Not 2017-12-31 2016-12-31

Tilloånor

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	11 8 930 9 216	Markanläggningar	12 85 25	Maskiner och inventarier	13
153	20	Summa materiella anläggningstillgångar	9 169	9261	

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav	14	1	1	Summa finansiella	
anläggningstillgångar	1	1			

Summa anläggningstillgångar 9262

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar	-0	Övriga fordringar	15	23	26
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16	71	71	Summa kortfristiga
fordringar	94	97			

Kassa och bank

Kassa och bank	763	672	Summa kassa och bank	763	672
----------------	-----	-----	----------------------	-----	-----

Summa omsättningstillgångar 857 769

Summa tillgångar 10 027 10 032

Balansräkning

Not 2017-12-31 2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser underhåll 1 727	603 1 727	603 Uppskrivningsfond Summa bundet eget kapital	20 2 350	20 Fond för yttre 2 350
------------------------------------	--------------	--	-------------	----------------------------

Fritt eget kapital

Balanserat resultat kapital -704	-648 -648	-558 Årets resultat Summafritt eget	-56	-89
-------------------------------------	--------------	--	-----	-----

Summa eget kapital 1 646 1 703

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut 17 7811	7 765	7 811 Summa långfristiga skulder	7 765
--	-------	----------------------------------	-------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		46	46
Leverantörsskulder		115	82
Övriga kortfristiga skulder		9	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	446	384
Summa kortfristiga skulder		616	518

Summa eget kapital och skulder 10 027 10 032

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Besiktning och service	17	18
Snöskottning	6 0	Städning 45 59
Trädgårdsarbete	16	6
Ovrigt	2	0
Övrigt		2
Summa	86	84

<u>Not 4, Reparationer</u>	2017	2016
Reparationer	74	89
Summa	74	89

<u>Not 5, Planerade underhåll</u>	2017	2016
<u>Övrigt</u>		
16 Summa	0	16

<u>Not 6, Taxebundna kostnader</u>	2017	2016
Fastighetsel	34	38
Sophämtning	64	42
Uppvärmning	484	475
Vatten	54	51
Summa	637	606

<u>Not 7, Övriga driftskostnader</u>	2017	2016
Fastighetsförsäkringar	32	31
Fastighetsskatt	51	49
Kabel-TV	62	56

Summa		146	136
-------	--	-----	-----

Not 8, Övriga externa kostnader		2017	2016
---------------------------------	--	------	------

Förbrukningsmaterial	6 2	Juridiska kostnader	0 6	Kameral förvaltning	34	33
_Konsultkostnader	0 46	Revisionsarvoden	15 14			

Ovriga tdrvajtningkostnader		48	
-----------------------------	--	----	--

Summa		103	120
-------	--	-----	-----

Not 9, Personalkostnader		2017	2016
--------------------------	--	------	------

Sociala avgifter		5	3
------------------	--	---	---

Styrelsearvoden		19	1 1
-----------------	--	----	-----

Summa		24	15
-------	--	----	----

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatnoster		2017	2016
--	--	------	------

Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		148	188
---	--	-----	-----

<u>Summa</u>		148	188
--------------	--	-----	-----

Not 11, Byggnad och mark		2017-12-31	2016-12-31
--------------------------	--	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde		13 387	13 387
--	--	--------	--------

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde		13 387	13 387
--	--	--------	--------

Ingående ackumulerad avskrivning		-4 170	884
Årets avskrivning		-286	-286

Utgående ackumulerad avskrivning		-4 457	-4
----------------------------------	--	--------	----

Utgående restvärde enligt plan		8 930	170
			9
			216

I utgående restvärde ingår mark med Taxeringsvärde			481	
Taxeringsvärde byggnad	25 000	25 000	Taxeringsvärde mark	49 000
Summa			74 000	74 000

Not 12, Markanläggningar	2017	2016
--------------------------	------	------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	28	28
Årets inköp	63	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	91	28

Ingående ackumulerad avskrivning	-3	0
Årets avskrivning	-3	-3
Utgående ackumulerad avskrivning	-5	-3

Utgående restvärde enligt plan	85	25
<u>Not 13, Maskiner och inventarier</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	147	147
Inköp	138	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	285	147

Ingående ackumulerad avskrivning	-127	-125
Avskrivningar	-5	-2
Utgående ackumulerad avskrivning	-132	-127

Utgående restvärde enligt plan	153	20
<u>Not 14, Långfristiga värdepappersinnehav</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>

Insats branschorganisatio	1	1
Summa	1	1

Not 15, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
---------------------------	------------	------------

Deklarerad skatt	5 7 Skattekonto	18 18		
Övriga fordringar			0	1
<u>Summa</u>			23	26

<u>Not 16, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>	2017-12-31	2016-12-31
Försäkringspremier	23	21
Förvaltning	9	9
Kabel-TV	31	31
Vatten		0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	11
<u>Summa</u>	71	71

	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2017-12-31	2016-12-31
<u>Not 17, Skulder till kreditinstitut</u>				
Swedbank	2018-03-28	0,84 %	1 000	1 000
Swedbank	2015-01-28	3,14 %	2 197	2 220
Swedbank	2018-11-28	0,79 %	1 718	1 718
Swedbank	2018-01-28	0,97 %	850	850
Swedbank	2022-01-25	1,87 %	2 046	2 069
<u>Summa</u>			7 811	7 857

Varav amorteras inom 12 månader 46

<u>Not 18, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u>	2017-12-31	2016-12-31
Beräknat revisionsarvode	10	10
El	4	3
Förutbetalda avgifter/hyror	364	364
Kundfordringar	-18	
Sociala avgifter	-0	

Uppvärmning	70	69
Utgiftsräntor	17	20
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4
Summa	446	384

Not 19, Ställda säkerheter 2017-12-31 2016-12-31


Totalt uttagna pantbrev	8 374	8 374
Summa	8 374	8 374

8374

Underskrifter

Stockholm, 2018 - 05 - 08

Ort och datum


Sven Zachari
Ordförande



Gabriella Skoglund
Sekreterare

Anders Medin

David Samuelsson

Kassör

Ordinarie ledamot


Christina Kjellman
Ordinarie ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05 - 08



Parameter Revision AB

Mikael Norlander

Marie Nordlander

Internrevisor

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Solgården i Stockholm
Org.nr. 702002-0538

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solgården i Stockholm för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grundför uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Riskerna 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen Fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens [Örvaltning för Brf Solgården i Stockholm för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grundför uttalanden

Vi har ut[Ört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i [örhållande till föreningen enligt g revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beklömmning 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 förlöpande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och (länad vårt 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 försømmelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 8 2018

Parameter Revision AB

Marie Nordlander

Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

Mikael Norlander

Internrevisor