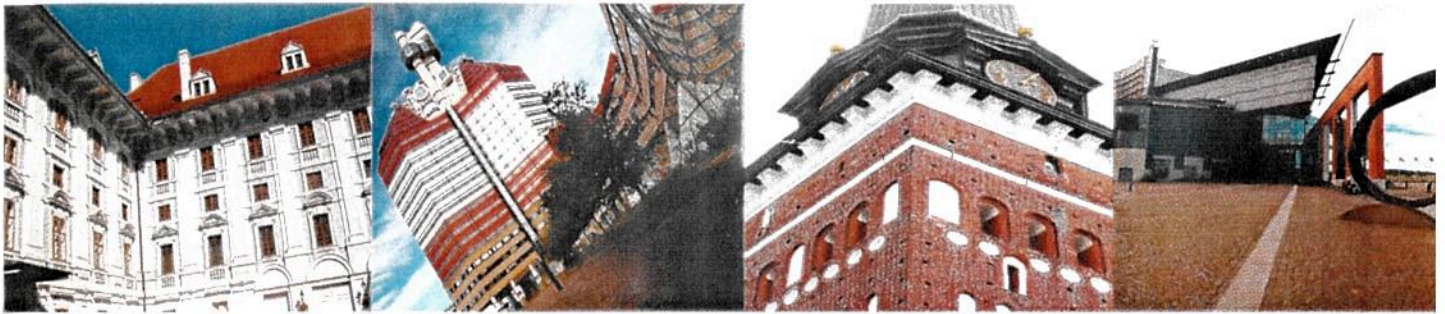




Årsredovisning

För er bostadsrättsförening

Er förvaltare

Vi på Fastighetspartner är mycket glada över förtroendet vi har att sköta den ekonomiska förvaltningen av er fastighet.

Affärsidé

Vi på Fastighetspartner förvaltar fastigheter. Vi är duktiga på specialanpassad förvaltning, med fokus på unika krav, förbättrad fastighetsekonomi och värdetillväxt.

Våra kunder är bostadsrättsföreningar, samfälligheter och privata fastighetsägare i Göteborg och på andra platser i landet.

Nyhet:

Ni kan attestera fakturor och läsa ekonomisk information i realtid via nätet, göra analyser, sammanställningar och följa fastighetens ekonomi från styrelserummet då ni sammanträder, eller från köksbordet därhemma.

Ordlista

För att underlätta tolkningen av er årsredovisning har vi lagt med en ordlista på sista sidan som vi hoppas kan hjälpa till.

Läs gärna mer om oss på www.fastighetspartner.se

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Solen 2

Org.nr. 769619-0169

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	11

Bostadsrättsföreningen Solen 2

Org.nr. 769619-0169

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Fastigheten Biskopsgården 81:2 Göteborg med adress Varmfrontsgatan 12 förvärvades 2010. Fastigheten bebyggdes 2010. Fastigheten består av 1 punkthus i åtta plan samt källare. I källarplanet finns lägenhetsförråd, ett per lägenhet. Fastighetens värdeår är 2010.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2008-07-02. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2009-11-04 och nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-05 hos Bolagsverket. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen upplåter 48 st lägenheter med bostadsrätt samt 20 st garageplatser och 33 st parkeringsplatser med hyresrätt. Lägenhetsfördelningen är 1 st rok, 16 st 2 rok och 31 st 3 rok. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3752 m², varav 3315 m² utgör bostadsyta.

I byggnadens bottenplan finns en relaxavdelning och ett gästrum samt cykelförråd, soprum och garage.

Föreningen innehar en andel om 50 % i samfällighet S:1 i Göteborgs kommun

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnaden är ansluten till fjärrvärme och Com Hem. Avgiften för detta ingår i månadsavgiften.

Föreningens säte är Göteborg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Möjligheten att komma in i huset med kod togs bort under året och det går nu bara att komma in med en sk porttag.

Under våren målades entrén om, parkeringsplatserna målades också om och fick ny numrering och i garaget installerades kameraövervakning. Vår uteplats uppgraderades och fick stensättning under bord och bänkar och dessutom togs ett antal träd ner. Detta för att undvika ev. stormskador.

I november genomfördes den 5-åriga garantibesiktningen av 2 besiktningsmän. Reparationer och andra åtgärder med anledning av denna genomförs i början av 2017.

Föreningens traditionsenliga städdagar tillsammans med Solen 1 ägde rum i april och oktober och avslutades som vanligt med gemensam korvgrillning och fika. Och i början av december firades vårt 5-års-jubileum med en mycket trevlig och uppskattad fest i hyrd lokal.

Medlemsinformation

Ordinarie stämma hölls 2016-05-23 med totalt 16 lägenheter representerade.

Ett extra föreningsmöte hölls 2016-01-18. Detta för att diskutera och besluta om kostnaden för den gemensamma lekplatsen. Lekplatsen färdigställdes sedan under sommaren och har blivit mycket uppskattad av barnen i båda Solen-föreningarna.

Föreningens styrelse har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Bostadsrättsföreningen Solen 2

Org.nr. 769619-0169

Antal medlemmar vid räkenskapsårets ingång 68.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 10.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 8.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång 66.

6 st överlåtelse har skett under året och i sammanhanget kan konstateras att priserna ökat betydligt, vilket är ett gott betyg för föreningen.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 579 132	2 574 077	2 468 118	2 462 794
Resultat efter finansiella poster	469 958	465 138	446 399	614 973
Soliditet (%)	64	64	63	63
Årsavgift bostadsrättsyta (kr/kvm)	660	660	660	660
El totalyta (kr/kvm)	28	30	26	32
VA totalyta (kr/kvm)	27	25	19	31
Värme totalyta (kr/kvm)	44	40	47	54
Lån totalyta (kr/kvm)	8 353	8 415	8 477	8 538

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	54 420 000	0	450 060	0	1 419 884
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			275 000		-275 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-163 000		163 000
Årets resultat					469 958
Belopp vid årets utgång	54 420 000	0	562 060	0	1 777 842

Bostadsrättsföreningen Solen 2

Org.nr. 769619-0169

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 307 884
Årets resultat	469 958
	1 777 842

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	275 000
Ianspråkstagande ur yttre underhållsfond	-120 000
Extra avsättning yttre underhållsfond	628 000
Balanseras i ny räkning	994 842
	1 777 842

Avsättning till föreningens yttre underhållsfond sker enligt underhållsplan.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Solen 2

Org.nr. 769619-0169

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 579 132	2 574 077
Summa rörelseintäkter		2 579 132	2 574 077
 Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-763 964	-709 748
Underhållskostnader		-258 941	-268 214
Övriga externa kostnader		-194 042	-138 145
Personalkostnader	4	-49 429	-43 178
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-532 984	-517 200
Summa rörelsekostnader		-1 799 360	-1 676 485
 Rörelseresultat		779 772	897 592
 Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	530
Räntekostnader och liknande resultatposter		-309 819	-432 984
Summa finansiella poster		-309 814	-432 454
 Resultat efter finansiella poster		469 958	465 138
 Resultat före skatt		469 958	465 138
 Årets resultat		469 958	465 138

Bostadsrättsföreningen Solen 2

Org.nr. 769619-0169

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2016-12-31**2015-12-31****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

5

85 163 912

85 539 060

Summa materiella anläggningstillgångar

85 163 912

85 539 060

Summa anläggningstillgångar

85 163 912

85 539 060

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

6

283 999

1 525 502

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 666

0

Summa kortfristiga fordringar

285 665

1 525 502

Kassa och bank

Kassa och bank

3 000 196

1 100 198

Summa kassa och bank

3 000 196

1 100 198

Summa omsättningstillgångar

3 285 861

2 625 700

SUMMA TILLGÅNGAR

88 449 773

88 164 760

Bostadsrättsföreningen Solen 2

Org.nr. 769619-0169

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2016-12-31

2015-12-31

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	54 420 000	54 420 000
Fond för yttre underhåll	562 060	450 060
Summa bundet eget kapital	54 982 060	54 870 060

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 307 884	954 747
Årets resultat	469 958	465 138
Summa fritt eget kapital	1 777 842	1 419 885

Summa eget kapital

56 759 902 56 289 945

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7.8	31 108 000	31 340 000
Summa långfristiga skulder		31 108 000	31 340 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7.8	232 000	232 000
Leverantörsskulder		78 935	25 732
Skatteskulder		42 012	11 029
Övriga skulder		0	11 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		228 924	254 521
Summa kortfristiga skulder		581 871	534 815

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

88 449 773 88 164 760

Bostadsrättsföreningen Solen 2

Org.nr. 769619-0169

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Föreningen tillämpar förenklingsreglerna i K2 innebärande att periodiseringar inte sker för utgifter mindre än 5.000 kr eller för utgifter som förväntas variera mindre än 20% mellan åren. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

100

Förbättringsåtgärder

10

Byggnaden och förbättringsåtgärder skrivs av linjärt över förväntad nyttjandetid.

Not 2 Nettoomsättning

2016

2015

Årsavgifter bostäder

2 187 900

2 187 900

Hysesintäkter garage/p-plats

164 100

165 050

Årsavgift Kabel-TV / Bredband

103 680

103 680

Övriga intäkter

123 452

117 447

2 579 132

2 574 077

Not 3 Driftskostnader

2016

2015

Städning

20 596

18 427

Trädgårdsskötsel

27 324

26 585

Förbrukningsmaterial

3 942

12 710

Snöröjning och sandning

11 602

1 550

Hissar serviceavtal

3 168

2 688

El

105 205

112 992

VA

205 342

199 724

Sophämtning

40 021

48 424

Fjärrvärme

165 453

148 375

Fastighetsförsäkring

35 529

27 533

Bredband, TV, Telefoni

105 155

105 230

Fastighetsskatt

36 502

5 510

Övriga kostnader

4 125

0

763 964

709 748

Bostadsrättsföreningen Solen 2

Org.nr. 769619-0169

NOTER

Not 4	Personal	2016	2015
	Föreningen har haft 2 timanställda trädgårdsskötare.		
	Styrelsen:		
	Löner och ersättningar	20 100	19 000
	Övriga anställda:		
	Löner och ersättningar	20 000	16 730
	Sociala kostnader	9 329	7 448
	Summa	49 429	43 178
Not 5	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	86 720 000	86 720 000
	Inköp	157 836	0
	Utgående anskaffningsvärden	86 877 836	86 720 000
	Ingående avskrivningar	-1 180 940	-663 740
	Årets avskrivningar	-532 984	-517 200
	Utgående avskrivningar	-1 713 924	-1 180 940
	Redovisat värde	85 163 912	85 539 060
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	6 600 000	4 558 000
	Byggnader	34 607 000	34 551 000
		41 207 000	39 109 000
	Av bokfört värde utgör mark med 35 000 000 kr (35 000 000 kr)		
Not 6	Övriga fordringar	2016	2015
	Klientmedel	283 903	1 525 502
	Övriga fordringar	96	0
		283 999	1 525 502

Bostadsrättsföreningen Solen 2

Org.nr. 769619-0169

NOTER

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Swedbank	0,92	rörligt	31 340 000	232 000
			31 340 000	232 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				31 108 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				30 180 000

Not 8	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 500 000	32 500 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

NOTER

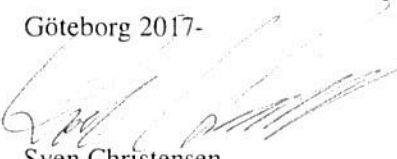
Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalen beräknad på totalyta 3752 kvm varav 3315 kvm bostadsrättsyta.

Göteborg 2017-

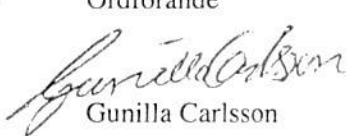

Sven Christensen

Styrelseledamot

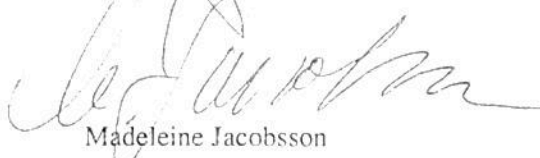
Ordförande


Stefan Bergström

Styrelseledamot

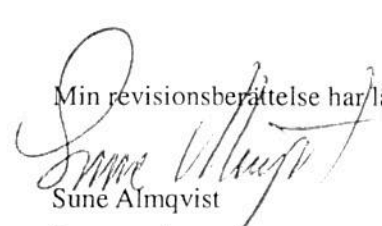

Gunilla Carlsson

Styrelseledamot


Madeleine Jacobsson

Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/5 - 2017


Sune Almqvist

Intern revisor

Revisionsberättelse

För

Bostadsrättsföreningen Solen 2 i Göteborg

Organisationsnummer: 769619-0169

Undertecknad är utsedd att granska BRF Solen 2:s räkenskaper för räkenskapsåret 2016

Då jag funnit räkenskaperna väl utförda, inkomster och utgifter med vederbörliga allegat styrkta, föreslår jag som revisor att styrelsen beviljas full ansvarsfrihet för det gångna räkenskapsåret.

Dock finns det efter genomgång av extern revisor ett PM med både synpunkter och åsikter om förändringar, som leder till framtida förbättringar i redovisningen.

Innehållet i detta PM finns i ett dokument som kan erhållas från styrelsen vid önskemål.

Göteborg den 12:e maj 2017



Sune Almkvist

Revisor

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet som består av mark och byggnader.

AVSKRIVNINGAR

Den kostnad som motsvarar nyttjandeperiod på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar sker för att fördela kostnader på flera år.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Exempel på tillgångar är byggnader, mark och pengar som finns på banken. Skulderna består främst av lån på fastigheten.

DRIFTSKOSTNADER

Kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

EGET KAPITAL

De ursprungliga insatserna från medlemmarna som gjordes vid föreningens bildande tillsammans med föreningens balanserade resultat och underhållsfond.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten.

FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Inkomster som är bokförda och betalda som avser kommande räkenskapsår, t.ex. årsavgifter eller hyror.

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Kostnad som föreningen betalt eller fått faktura på, men som helt eller delvis tillhör kommande räkenskapsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, t.ex. amortering av föreningens lån.

LIKVIDITET

Föreningens betalningsberedskap, d.v.s. förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120-150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning efter ett år eller senare.

RESULTATRÄKNING

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har ett stort kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Låg soliditet innebär att verksamheten till stor del är finansierad av lån.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att använda till den löpande driften och de stadgenliga avsättningarna. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Sammanställning av föreningens räkenskaper och förvaltning för ett räkenskapsår och den ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.