FASTIGHETS PARTNER

# Årsredovisning

## För er bostadsrättsförening

FASTIGHETS PARTNER

## 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 2017-01-01 - 2017-12-31**

**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

Under året har ett arbete med att ändra stadgarna påbörjats. Detta bl.a beroende på vissa lagändringar som gjorts.

Uppföljning/åtgärder som en följd av den 5-årsbesiktning som gjordes i november 2016 har skett under året. Detta arbete är dock ännu inte slutfört och fortsätter alltså även under 2018. Under december påbörjades också markarbetena för nybyggnation mitt över gatan. Eftersom detta arbete även innebär sprängningar, gjordes en besiktning av samtliga lägenheter under december. En vibrationsmätare har även monterats på huset.

Dammbindning av golven i våra allmänna utrymmen genomfördes under året och den obligatoriska ventiltationskontrollen med rengöring av fläktsystemet gjordes januari 2018. Dessa åtgärder ingår i vår underhållsplan. Samtliga lås till våra allmänna utrymmen har förstärkts med extra inbrottsskydd.

Föreningens goda ekonomi möjliggjorde en extra amortering av vårt lån med 1.500.000 kr och dessutom har 950.000 kr överförts till ett räntebärande konto hos SBAB.

Föreningens traditionsenliga städdagar tillsammans med Brf Solen 1 ägde rum i april och oktober och avslutades som vanligt med gemensam korvgrillning och fika. Och den likaledes traditionella julglöggs-träffen gick av stapeln den 16 december.

## Bostadsrättsföreningen Solen 2

Org.nr. 769619-0169

### Medlemsinformation

Ordinarie stämma hölls 2017-05-29 med totalt 14 lägenheter representerade.

Föreningens styrelse har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets ingång 66.
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 1.
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 3.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång 68.

Under året har 1 st lägenhet överlåtits.

## Flerårsöversikt

| | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 2 568 144 | 2 579 132 | 2 574 077 | 2 468 118 |
| Resultat efter finansiella poster | 663 614 | 469 958 | 465 138 | 446 399 |
| Soliditet (%) | 66 | 64 | 64 | 63 |
| Årsavgift bostadsrättsyta (kr/kvm) | 660 | 660 | 660 | 660 |
| El totalyta (kr/kvm) | 37 | 28 | 30 | 26 |
| VA totalyta (kr/kvm) | 18 | 27 | 25 | 19 |
| Värme totalyta (kr/kvm) | 41 | 44 | 40 | 47 |
| Lån totalyta (kr/kvm) | 7 891 | 8 353 | 8 415 | 8 477 |

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 | 562 060 | 0 | 1 777 842 |
| Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma: | | | | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | | 275 000 | | -275 000 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | | -120 000 | | 120 000 |
| Extra avsättning yttre underhållsfond | | | 628 000 | | -628 000 |
| Årets resultat | | | | | 663 614 |
| Belopp vid årets utgång | 54 420 000 | 0 | 1 345 060 | 0 | 1 658 456 |

**Bostadsrättsföreningen Solen 2**
Org.nr. 769619-0169

## Resultatdisposition

| | |
|---|---|
| Medel att disponera: | |
| Balanserat resultat | 994 842 |
| Årets resultat | 663 614 |
| | 1 658 456 |
| Förslag till disposition: | |
| Avsättning till yttre underhållsfond | 275 000 |
| Ianspråkstagande ur yttre underhållsfond | -100 000 |
| Balanseras i ny räkning | 1 483 456 |
| | 1 658 456 |

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 | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 568 144 | 2 579 132 |
| **Summa rörelseintäkter** | | 2 568 144 | 2 579 132 |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | 3 | -738 071 | -763 964 |
| Underhållskostnader | | -136 979 | -258 941 |
| Övriga externa kostnader | | -138 381 | -194 042 |
| Personalkostnader | 4 | -62 515 | -49 429 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -532 984 | -532 984 |
| **Summa rörelsekostnader** | | -1 608 930 | -1 799 360 |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | 959 214 | 779 772 |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter | | 314 | 5 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -295 914 | -309 819 |
| **Summa finansiella poster** | | -295 600 | -309 814 |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | 663 614 | 469 958 |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | 663 614 | 469 958 |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **663 614** | **469 958** |

**Bostadsrättsföreningen Solen 2**
Org.nr. 769619-0169

# BALANSRÄKNING

| | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 84 630 928 | 85 163 912 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | 84 630 928 | 85 163 912 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 84 630 928 | 85 163 912 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Övriga fordringar | 6 | 356 120 | 283 999 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 0 | 1 666 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | 356 120 | 285 665 |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | | 2 359 786 | 3 000 196 |
| **Summa kassa och bank** | | 2 359 786 | 3 000 196 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 2 715 906 | 3 285 861 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **87 346 834** | **88 449 773** |

**Bostadsrättsföreningen Solen 2**
Org.nr. 769619-0169

| BALANSRÄKNING<br>EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 54 420 000 | 54 420 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 345 060 | 562 060 |
| **Summa bundet eget kapital** | | 55 765 060 | 54 982 060 |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | 994 842 | 1 307 884 |
| Årets resultat | | 663 614 | 469 958 |
| **Summa fritt eget kapital** | | 1 658 456 | 1 777 842 |
| **Summa eget kapital** | | 57 423 516 | 56 759 902 |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7,8 | 29 376 000 | 31 108 000 |
| **Summa långfristiga skulder** | | 29 376 000 | 31 108 000 |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7,8 | 232 000 | 232 000 |
| Leverantörsskulder | | 30 626 | 78 935 |
| Skatteskulder | | 43 700 | 42 012 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 240 992 | 228 924 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | 547 318 | 581 871 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **87 346 834** | **88 449 773** |

**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 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

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Årsavgifter bostäder | 2 187 900 | 2 187 900 |
| Hyresintäkter garage/p-plats | 164 250 | 164 100 |
| Årsavgift Kabel-TV / Bredband | 103 680 | 103 680 |
| Övriga intäkter | 112 314 | 123 452 |
| | 2 568 144 | 2 579 132 |

## Not 3 Driftskostnader

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Städning | 33 500 | 20 596 |
| Trädgårdsskötsel | 12 784 | 27 324 |
| Förbrukningsmaterial | 9 239 | 3 942 |
| Snöröjning och sandning | 15 381 | 11 602 |
| Hissar serviceavtal | 6 676 | 3 168 |
| El | 137 067 | 105 205 |
| VA | 172 356 | 205 342 |
| Sophämtning | 47 328 | 40 021 |
| Fjärrvärme | 153 969 | 165 453 |
| Fastighetsförsäkring | 35 773 | 35 529 |
| Bredband, TV, Telefoni | 105 800 | 105 155 |
| Fastighetsskatt | 7 198 | 36 502 |
| Övriga kostnader | 1 000 | 4 125 |
| | 738 071 | 763 964 |

**Bostadsrättsföreningen Solen 2**
Org.nr. 769619-0169

# NOTER

| Not 4 Personal | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Föreningen har haft 2 timanställda trädgårdsskötare. | | |
| Styrelsen: | | |
| Löner och ersättningar | 24 150 | 20 100 |
| Övriga anställda: | | |
| Löner och ersättningar | 25 800 | 20 000 |
| Sociala kostnader | 12 565 | 9 329 |
| Summa styrelse och övriga | 62 515 | 49 429 |

| Not 5 Byggnader och mark | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 86 877 836 | 86 720 000 |
| Inköp | 0 | 157 836 |
| Utgående anskaffningsvärden | 86 877 836 | 86 877 836 |
| Ingående avskrivningar | -1 713 924 | -1 180 940 |
| Årets avskrivningar | -532 984 | -532 984 |
| Utgående avskrivningar | -2 246 908 | -1 713 924 |
| Redovisat värde | 84 630 928 | 85 163 912 |
| *Taxeringsvärden* | | |
| Mark | 6 600 000 | 6 600 000 |
| Byggnader | 34 607 000 | 34 607 000 |
| | 41 207 000 | 41 207 000 |

Av bokfört värde utgör mark med 35 000 000 kr (35 000 000 kr)

**Bostadsrättsföreningen Solen 2**
Org.nr. 769619-0169

# NOTER

## Not 6 Övriga fordringar

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Klientmedel Fastighetspartner | 356 022 | 283 903 |
| Övriga fordringar | 98 | 96 |
| | 356 120 | 283 999 |

## Not 7 Skulder till kreditinstitut

| Långivare | Ränta | Justeras | Kapitalskuld | Nästa års amortering |
|---|---|---|---|---|
| Swedbank | 0,84 | rörligt | 29 608 000 | 232 000 |
| | | | 29 608 000 | 232 000 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | 29 376 000 |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | 28 448 000 |

## Not 8 Ställda säkerheter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar | 32 500 000 | 32 500 000 |

## Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

**Bostadsrättsföreningen Solen 2**
Org.nr. 769619-0169

## 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 2018-

Sven Christensen
Styrelseledamot
Ordförande

Stefan Bergström
Styrelseledamot

Gunilla Carlsson
Styrelseledamot

Madeleine Jacobsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018

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 2017

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.

Efter genomgång av årets bokslut fanns synpunkter och justeringar som har genomförts.

Göteborg den 3:e maj 2018

Sune Almkvist

Revisor

## Ordlista

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången 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 stadgeenliga 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.

FASTIGHETS PARTNER

## Specialanpassad fastighetsförvaltning

Vi på Fastighetspartner förvaltar fastigheter.

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

Våra kunder är bostadsrättsföreningar, samfällighetsföreningar
och privata fastighetsägare i Göteborg med omnejd.

**www.fastighetspartner.se**