



ÅRSREDOVISNING

BRF SOLSÅNGEN 7

Org. nr 716420-0672

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse och revisorer:

Ordförande	Bertil Johansson
Sekreterare	Christina Dafgård-Jusélius
Kassör	Ulf Nordström
Ledamot	Lena Ericsson
Ledamot	Peter Rosén
Suppleant	Monica Jansson Blom
Suppleant	Anna Lehmusto
Suppleant	Ludmilla Brandt
Revisor	Lars Sporrang
Rev. suppl.	Conny Andersson

Extern rev. Olle Svedman

Ekonomisk administration:

Catharina Jacobson

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including what appears to be 'd E', 'AC', and 'B-3.1'.



Föreningsfrågor

Ordinarie årsstämma hölls den 14 april 2016.

Den 18 maj var det årlig städdag.

Styrelsen har under året haft regelbunden kontakt i flera föreningsangelägenheter samt hållit 24 protokollförda sammanträden.

En hyreslägenhet som återlämnades till föreningen den 31 december 2015 har sålts och upplåtes nu med bostadsrätt.

Föreningen består 2016-12-31 av 32 medlemslägenheter, upplåter 2 lägenheter med hyresrätt.

Total bostadsyta är beräknad till 1 582 kvm. Fastighetens tomtareal är 1 404 kvm på fri grund.

Fastigheten

Under året har följande utförts inom fastigheten:

Målning av fönster på västra- och del av norra fasaderna.

I samråd med en byggkonsult har styrelsen diskuterat en planerad fasadrenovering. Fasaderna är i stor sett intakta med undantag för viss sprickbildning, behovet av renovering är inte akut och kan avvaktas ett eller ett par år.

I övrigt har det inte funnits behov av att utföra några större renoveringar eller reparationer.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för året är 39 800 000 kr varav byggnadsvärdet 15 400 000 kr samt markvärdet 24 400 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom försäkringsbolaget TryggHansa

	2016	2015	2014	2013	2012
Omsättning tkr	1076	1125	1112	1082	1074
Kostnad per kvm					
fjärrvärme	186	178	180	194	195
reparation o service	127	164	156	194	132
städning & sopor	47	49	63	57	54
Fastighetsskatt	28	27	27	26	27
Avskrivningar	69	69	112	112	112

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a circled 'E' and the letters 'PR'.



Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsyta uppgår till 604 kr Hyrorna höjdes med 0,90 % den 1.3 2016. Beträffande 2017 års hyror är hyresförhandlingarna ännu ej avslutade.

Årets underskott skott är 26 384 kr. Styrelsen föreslår så som resultatdisposition att till yttre underhållsfonden görs en avsättning på 112 400 kr (0,3 % av taxeringsvärdet enligt föreningens stadgar) återstoden balanseras i ny räkning..

Beträffande årets resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat – och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2016	2015
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 067 370	1 125 690
		1 067 370	1 125 690
RÖRELSENS KOSTNADER			
Övriga externa kostnader	Not 2	992 241	1 040 671
Avskrivningar	Not 2	109 488	109 488
Summa rörelsekostnader		1 101 729	1 150 159
RÖRELSERESULTAT		-34 359	163 499
Ränteintäkter		7 975	16 793
Räntekostnad			-53
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		7 975	16 740
ÅRETS RESULTAT		-26 384	-7 729

CD
LE
PR
40
B
P.



TILLGÅNGAR

2016.12.31 2015.12.31

Anläggningstillgångar

Materiella

anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 3	3 143 887	3 171 993
Inventarier, verktyg och installationer	Not 4	2 043 752	2 125 134
Summa anläggningstillgångar		5 187 639	5 297 127

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar		17 381	20 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 765	26 577
		36 146	46 945

Kassa och bank		7 896 711	2 468 843
Summa omsättningstillgångar		7 932 857	2 515 788

SUMMA TILLGÅNGAR		13 120 496	7 812 915
------------------	--	------------	-----------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Not 5

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		5 602 244	5 335 363
Upplåtelseavgifter		5 055 610	0
Fond för yttre underhåll		1 328 771	1 232 771
Summa bundet kapital		11 986 625	6 568 134

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	Not 5,6	986 077	1 089 805
Årets resultat		-26 384	-7 729
		959 693	1 082 076

Summa eget kapital		12 946 318	7 650 210
--------------------	--	------------	-----------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		61 501	56 693
Skatteskulder		44 511	42 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		50 219	44 611
Övriga kortfristiga skulder		17 947	19 265
Summa kortfristiga skulder		174 178	162 705

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		13 120 496	7 812 915
--------------------------------	--	------------	-----------

Handwritten signature and initials: "J. R. B. W." with a large "E" and "40" next to it.



Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser:

Ställda säkerheter,
fastighetsinteckningar

I eget förvara

Ansvarsförbindelse

3 750 000	3 750 000
Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR

2009:1

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta

Byggnader och mark

Under 2014 gjordes uppdelning av byggnader och mark i redovisningen.

Redovisat värde på mark är baserat på taxeringsvärde för mark anskaffningsåret 1993.

Ingen avskrivning sker på markvärdet

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomiska livslängd. Följande avskrivningstider uttryckt i % tillämpas. *B1*

Byggnad	50 år
Fjärrvärmeanläggning	50 år
VA stammar	50 år
Fastighetsnät	10 år

Not 1

Arsavgifter och hyror

	2016	2015
Årsavgifter	911 154	882 256
Hyror	156 216	243 434
	<u>1 067 370</u>	<u>1 125 690</u>

Not 2

Driftskostnader

	2016	2015
EL & Vatten	76 399	70 779
Fjärrvärme	294 611	280 941
Städning & sophämtning	74 407	77 674
Försäkringar	40 486	36 672
Fastighetsskatt	44 710	42 262
Juridiska konsultationer	-	14 850
Övriga kostnader	45 638	67 790
Renovering glastak	-	133 750
Stamspolning	-	55 625
Målning fönster m.m	157 875	26 938
Styrelsearvode inkl soc kost	46 872	19 713
Löpande underhåll	43 777	42 701
Fastighetsservice	167 466	170 976
	<u>992 241</u>	<u>1 040 671</u>

Handwritten notes and signatures:
 A large 'D' with an arrow pointing to the top right.
 'TR' with a checkmark.
 'B' with a checkmark.
 'E' with a checkmark.
 'P' with a checkmark.



Not 3

Byggnad	2016	2015
Anskaffningsvärde	2 995 325	2 995 325
Årets avskrivning enligt plan	- 28 106	- 28 106
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 2 208 332	- 2 180 226
Redovisat värde	758 887	786 993
Bokfört markvärde	2 385 000	2 385 000

Not 4

Maskiner och inventarier	2016	2015
Fjärrvärmeanläggning		
Anskaffningsvärde	248 559	248 559
Årets avskrivning enligt plan	- 4 971	- 4 971
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 109 362	- 104 391
Redovisat värde	134 226	139 197

VA Stamar

Anskaffningsvärde	3 271 534	3 271 534
Årets avskrivningar enligt plan	- 65 431	- 65 431
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 1 373 437	- 1 308 006
Redovisat värde	1 832 666	1 898 097

Fastighetsnät	109 800	109 800
Årets avskrivning enligt plan	- 10 980	- 10 980
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 21 960	- 10 980
	76 860	87 840

Not 5

Eget kapital

Bundet eget kapital	2016	2015
Medlemsinsatser	8 200	8 200
Inbetalda insatser	5 594 044	5 327 163
Upplåtelseavgift	5 055 610	-
Yttre underhållsfond	1 328 771	1 232 771
	11 986 625	6 568 134

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	986 077	1 089 805
Årets resultat	-26 384	-7 729
	959 693	1 082 076

Not 6

Förändring Fritt eget kapital	Yttre underhåll	Bal.resultat	Årets resultat
Ingående saldo	1 232 771	1 089 805	- 7 729
Resultatdisposition	96 000	- 103 728	7 729
Utgående saldo	1 328 771	986 077	-

WLE
TR 40
B



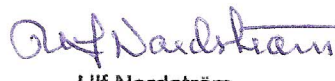
Not 7

Löner och arvoden


Föreningen har ingen anställd personal. Arvode till styrelsens ledamöter och suppleanter har utgått med 40 100 kr

Stockholm den 10 APRIL 2017


Bertil Johansson

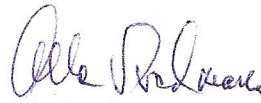

Ulf Nordström


Peter
Rosén


Christina Dafgård-Jusélius


Lena Ericsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 april 2017


Olle Svedman
Extern revisor


Lars Sporrang

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Solsången 7

Organisationsnummer 716420-0672

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solsången 7 för år 2016.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Solsången 7:s finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solsången 7 för år 2016.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.


Som underlag för vårt uttalande har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

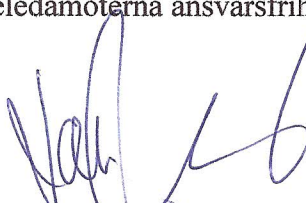
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar det fria egna kapitalet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamöterna ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16 april 2017


Olle Svedman
Extern revisor


Lars Sporrang
Intern revisor

Årsredovisning för Brf Solsången 7

Organisationsnummer 716420-0672

2016-01-01 - 2016-12-31



Stämman den 18 april 2017