

## ÅRSREDOVISNING

## BRF SOLSÅNGEN 7

Org. nr 716420-0672

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

## 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	Ludmilla Brandt t.o.m. 2018.02.07

Revisor	Lars Sporrang
Rev. supl.	Conny Andersson

Extern rev. Olle Svedman

### Ekonomisk administration:

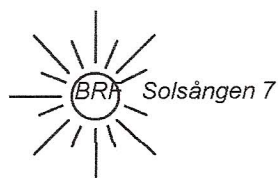
Catharina Jacobson

### Föreningsfrågor

Ordinarie årsstämma hölls den 18 april 2017.

Styrelsen har under året haft regelbunden kontakt i flera föreningsangelägenheter samt hållit 16 protokollförda sammanträden. Noteras att föreningen bildades 1987 och har således varit verksam under trettio år. Den 11 maj var det årlig städdag. Liksom hos andra berörda fastigheter i staden uppstod det vissa problem med sophämtningen i samband med sophämtarstrejken.

BY LETD  
CR 10



Föreningen består 2017-12-31 av 32 medlemslägenheter, upplåter 2 lägenheter med hyresrätt. 5 bostadsrätter har bytt ägare under året.

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Extra föreningsstämma hölls 2018-02-27 för ett första steg att fastställa nya stadgar.

Stadgeändringarna har tagits fram som en följd av lagändringar i lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen och årsredovisningslagen. Stadgan kommer även att behandlas på kommande årsstämma i maj 2018.

### Fastigheten

Under året har följande utförts inom fastigheten:

Ett nytt torkaggregat har installerats i torkrummet.

Besiktning av fönster och radiatorer samt uppdatering av underhållsplanen.

Omplacering av föreningens kapital till bättre ränta.

Säkerhetsfönster har monterats i tvättstugan.

Radonmätning har utförts, resultatet visar godkända värden under 200 Bq/kvm.

### Ekonomi

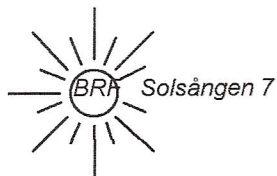
Taxeringsvärdet för året är 39 800 000 kr varav byggnadsvärdet 15 400 000 kr samt markvärdet 24 400 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom försäkringsbolaget TryggHansa.

	2017	2016	2015	2014	2013
Omsättning tkr	1083	1067	1125	1112	1082
Lån per kvm	0	0	0	0	0
Kostnad per kvm					
fjärrvärme	183	186	178	180	194
reparation o service	154	133	164	156	194
städning & sopor	51	47	49	63	57
fastighetsskatt	28	28	27	27	26
avskrivningar	69	69	69	112	112

Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsyta uppgår till 635 kr Hyrorna höjdes med 0,70 % den 1.1 2017. Beträffande 2018 års hyror är hyresförhandlingarna ännu ej avslutade.

*Handwritten signatures and initials in purple ink.*



Årets överskott är 6 571 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		2017	2016
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 083 123	1 067 370
		<u>1 083 123</u>	<u>1 067 370</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Övriga externa kostnader	Not 2	980 875	992 241
Avskrivningar	Not 3,4	109 488	109 488
Summa rörelsekostnader		<u>1 090 363</u>	<u>1 101 729</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		-7 240	-34 359
Ränteintäkter		13 811	7 975
Räntekostnad			
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>		<u>13 811</u>	<u>7 975</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>6 571</u>	<u>-26 384</u>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "R", "W", and "B/E".*



## TILLGÅNGAR

2017.12.31      2016.12.31

### Anläggningstillgångar

#### Materiella

#### anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 3

3 115 781

3 143 887

Inventarier, verktyg och installationer

Not 4

1 962 370

2 043 752

**Summa anläggningstillgångar**

5 078 151

5 187 639

### Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

7 106

17 381

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12 155

18 765

19 261

36 146

Kassa och bank

8 024 276

7 896 711

**Summa omsättningstillgångar**

8 043 537

7 932 857

## SUMMA TILLGÅNGAR

13 121 688

13 120 496

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

Not 5

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

5 602 244

5 602 244

Upplåtelseavgifter

5 055 610

5 055 610

Fond för yttre underhåll

1 441 171

1 328 771

**Summa bundet kapital**

12 099 025

11 986 625

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Not 5,6

847 293

986 077

Årets resultat

6 571

-26 384

853 864

959 693

**Summa eget kapital**

12 952 889

12 946 318

### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

54 225

61 501

Skatteskulder

45 680

44 511

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

39 359

50 219

Övriga kortfristiga skulder

29 535

17 947

**Summa kortfristiga skulder**

168 799

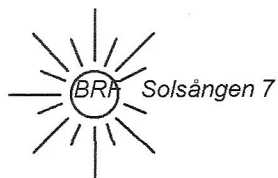
174 178

## SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

13 121 688

13 120 496

*Handwritten signature and initials: "H/E 10" and "R 10"*



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2016:10

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.

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

### Not 1

#### Årsavgifter och hyror

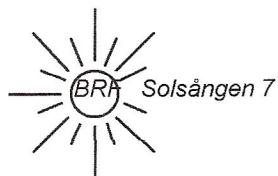
	2017	2016
Årsavgifter	925 491	911 154
Hyror	157 632	156 216
	<hr/> 1 083 123	<hr/> 1 067 370

### Not 2

#### Driftskostnader

	2017	2016
EL & Vatten	77 009	76 399
Fjärrvärme	289 849	294 611
Städning & sophämtning	80 241	74 407
Försäkringar	39 934	40 486
Fastighetsskatt	45 458	44 710
Övriga kostnader	49 600	45 638
Tvättstugan	77 874	-
Underhållsbesiktning	32 250	-
Målning fönster m.m		157 875
Styrelsearvode inkl soc kost	44 757	46 872
Löpande underhåll	47 736	43 777
Fastighetsservice	196 167	167 466
	<hr/> 980 875	<hr/> 992 241

Handwritten signature and initials in purple ink.



### Not 3

	2017	2016
<b>Byggnad</b>		
Anskaffningsvärde	2 995 325	2 995 325
Årets avskrivning enligt plan	-28 106	- 28 106
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 236 438	- 2 208 332
Redovisat värde	730 781	758 887
Bokfört markvärde	2 385 000	2 385 000

### Not 4

<b>Maskiner och inventarier</b>	2 017	2016
Fjärrvärmeanläggning		
Anskaffningsvärde	248 559	248 559
Årets avskrivning enligt plan	-4 971	- 4 971
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-114 333	- 109 362
Redovisat värde	129 255	134 226

### VA Stammar

Anskaffningsvärde	3 271 534	3 271 534
Årets avskrivningar enligt plan	-65 431	- 65 431
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 438 868	- 1 373 437
Redovisat värde	1 767 235	1 832 666

Fastighetsnät	109 800	109 800
Årets avskrivning enligt plan	-10 980	- 10 980
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-32 940	- 21 960
	65 880	76 860

### Not 5

#### Eget kapital

<b>Bundet eget kapital</b>	2017	2016
Medlemsinsatser	8 200	8 200
Inbetalda insatser	5 594 044	5 594 044
Upplåtelseavgift	5 055 610	5 055 610
Yttre underhållsfond	1 441 171	1 328 771
	12 099 025	11 986 625

#### Fritt eget kapital

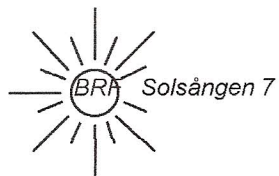
Balanserat resultat	847 293	986 077
Årets resultat	6 571	-26 384
	853 864	959 693

### Not 6

#### Förändring Fritt eget kapital

	Yttre underhåll	Bal.resultat	Årets resultat
Ingående saldo	1 328 771	986 077	- 26 384
Resultatdisposition	112 400	- 138 784	26 384
Utgående saldo	1 441 171	847 293	-

Handwritten notes in purple ink: "24", "PR", "40".




#### Not 7

#### Löner och arvoden

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

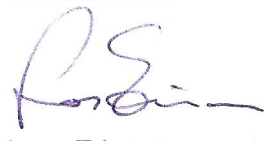
Stockholm den 2 maj 2018

  
Bertil Johansson

  
Ulf Nordström

  
Peter Rosén

  
Christina Dafgård-Jusélius

  
Lena Ericsson