

ÅRSREDOVISNING

BRF SOLSÅNGEN 7  
Org. nr 716420-0672

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelse och revisorer:

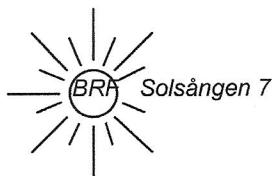
Ordförande	Bertil Johansson
Sekreterare	Christina Dafgård-Jusélius
Kassör	Ulf Nordström
Ledamot	Lena Ericsson
Ledamot	Conny Andersson
Suppleant	Jan Cedervall
Suppleant	Amelie Johanson
Suppleant	Kasper Ernerot
Revisor	Jenni Simola
Rev. supl.	
Extern rev.	Olle Svedman

**Ekonomisk administration:** Catharina Jacobson

### Föreningsfrågor

- Ordinarie årsstämma hölls den 15 maj 2018.
- Styrelsen har under året haft regelbunden kontakt i flera föreningsangelägenheter samt hållit 23 protokollförda sammanträden.
- 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. Dessa nya stadgar fastställdes därefter vid den ordinarie årsstämman.
- Inför ett beslut om installation av säkerhetsdörrar konstaterade styrelsen att ytterligare en stadgeändring var nödvändig för att förtydliga att lägenheternas ytterdörrar antingen tillhör bostadsrätten eller föreningen. Beslut om denna stadgeändring togs av två extra stämmor 2018-08-29 samt 2018-09-27. Ny lydelse § 13. C gällande

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a large 'O' and 'E B'.



lägenheternas ytterdörrar fastställdes: Bostadsrättshavaren svarar dock inte för ytskiktet av yttersidorna på ytterdörrar och ytterfönster, ej heller för nyanskaffning av ytterdörrar.

- Den 31 maj var det årlig städdag.
- Föreningen består 2018-12-31 av 32 medlemslägenheter, upplåter 2 lägenheter med hyresrätt.
- 3 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.**

- Installation av säkerhetsdörrar påbörjades i februari.

### **Fastigheten**

Under året har följande utförts inom fastigheten:

- Bebyggelseantikvarien Vicki Wenander har utfört en besiktning av fönstren för att säkerställa kvalitén på dem inför den planerade målningsrenoveringen som är planerad att utföras år 2019.
- Hyreslägenhet nr.32 har målningsrenoverats i kök och serveringsgång. En fuktskada som uppstått genom att det regnat in genom ett tilluftsdon i en lägenhets hörnrum har åtgärdats och tilluftsdonet är tätad.
- Polering av marmorgolvet i trapphuset har utförts.
- Rensning och borttagning av döda träd och buskar runt huset har utförts.
- Enligt gällande krav på brandskydd för flerbostadshus så har ny rökgaslucka, fyra nya pulversläckare samt dörrstängare på dörrar till soprumsgång, källare och vind monterats.
- Styrelsen har tecknat serviceavtal med Fastighetsägarna för att utföra fortlöpande systematiskt brandskyddsarbete.
- Säkerhetsdörrar klass 4 har beställts till samtliga lägenheters ytterdörrar.

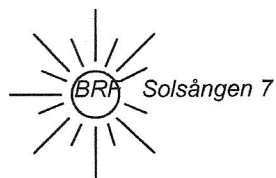
### **Ekonomi**

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom försäkringsbolaget TryggHansa.

W

LE CD  
LE



	2018	2017	2016	2015	2014
Omsättning tkr	1085	1083	1067	1125	1112
Lån per kvm	0	0	0	0	0
Kostnad per kvm					
Fjärrvärme	174	183	186	178	180
Reparation o service	279	154	133	164	156
Städning & sopor	54	51	47	49	63
Fastighetsskatt	28	28	28	27	27
Avskrivningar	69	69	69	69	112

Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsyta uppgår till 635 kr Hyrorna höjdes med 1,3 % den 1.4. 2018 Beträffande 2019 års hyror är hyreshöjningen fastställd till 2,35 % från 1.1.2019.

Årets underskott är 89 637 kr. Styrelsen föreslår så som resultatdisposition att från yttre underhållsfonden utnyttjas 178 432 kr avseende årets underhållskonstnader och till yttreunderhållsfonden görs en avsättning på 119 400 kr (0,3 % av taxeringsvärdet enligt föreningens stadgar) återstoden 30 605 kr balanseras i ny räkning..

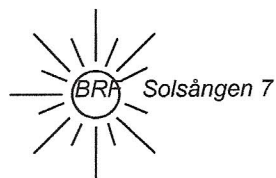
Beträffande årets resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat – och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNING

1		2018	2017
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 085 061	1 083 123
		1 085 061	1 083 123
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Övriga externa kostnader	Not 2	1 093 342	980 875
Avskrivningar	Not 3,4	109 488	109 488
Summa rörelsekostnader		1 202 830	1 090 363
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		-117 769	-7 240
Ränteintäkter		28 132	13 811
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>		-89 637	6 571
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		-89 637	6 571

40

Per CD  
E B



## TILLGÅNGAR

2018.12.31 2017.12.31

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 3

3 087 675

3 115 781

Inventarier, verktyg och installationer

Not 4

1 880 988

1 962 370

**Summa anläggningstillgångar**

4 968 663

5 078 151

### Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

15 590

7 106

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14 633

12 155

30 223

19 261

Kassa och bank

8 208 291

8 024 276

**Summa omsättningstillgångar**

8 238 514

8 043 537

## SUMMA TILLGÅNGAR

13 207 177

13 121 688

## 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

1 553 571

1 441 171

Summa bundet

kapital

12 211 425

12 099 025

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Not 5,6

741 464

847 293

Årets resultat

-

89 637

6 571

651 827

853 864

**Summa eget kapital**

12 863 252

12 952 889

### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

210 384

54 225

Skatteskulder

75 305

45 680

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

32 236

39 359

Övriga kortfristiga skulder

26 000

29 535

**Summa kortfristiga skulder**

343 925

168 799

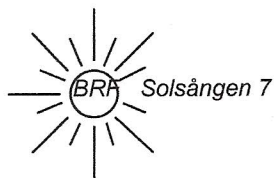
## SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

13 207 177

13 121 688

40  
lunCD  
ER





## 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

	2018	2017
Årsavgifter	925 899	925 491
Hyror	159 162	157 632
	<hr/> 1 085 061	<hr/> 1 083 123

#### Not 2

##### Driftskostnader

	2018	2017
EL & Vatten	91 668	77 009
Fjärrvärme	275 811	289 849
Städning & sophämtning	85 939	80 241
Försäkringar	40 132	39 934
Fastighetsskatt	44 300	45 458
Övriga kostnader	68 616	49 600
Tvättstugan		77 874
Underhållsbesiktning	43 425	32 250
Renovering Lgh 32	40 493	
Fuktskade Lgh 22	32 351	
Brandskydd	91 125	
Taket	14 463	
Trädfällning	26 000	
Styrelsearvode inkl soc kost	47 085	44 757
Löpande underhåll	21 630	47 736
Fastighetsservice	170 304	196 167
	<hr/> 1 093 342	<hr/> 980 875

*len E B CD*



### Not 3

<b>Byggnad</b>	2018	2017
Anskaffningsvärde	2 995 325	2 995 325
Årets avskrivning enligt plan	-28 106	-28 106
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 264 544	-2 236 438
Redovisat värde	702 675	730 781
Bokfört markvärde	2 385 000	2 385 000

### Not 4

<b>Maskiner och inventarier</b>	2018	2017
Fjärrvärmeanläggning		
Anskaffningsvärde	248 559	248 559
Årets avskrivning enligt plan	-4 971	-4 971
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-119 304	-114 333
Redovisat värde	124 284	129 255

### VA Stammar

Anskaffningsvärde	3 271 534	3 271 534
Årets avskrivningar enligt plan	-65 431	-65 431
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 504 299	-1 438 868
Redovisat värde	1 701 804	1 767 235

Fastighetsnät	109 800	109 800
Årets avskrivning enligt plan	-10 980	-10 980
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-43 920	-32 940
	54 900	65 880

### Not 5

#### Eget kapital

<b>Bundet eget kapital</b>	2018	2017
Medlemsinsatser	8 200	8 200
Inbetalda insatser	5 594 044	5 594 044
Upplåtelseavgift	5 055 610	5 055 610
Yttre underhållsfond	1 553 571	1 441 171
	12 211 425	12 099 025

#### Fritt eget kapital

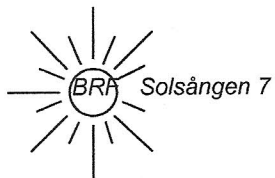
Balanserat resultat	741 464	847 293
Årets resultat	-89 637	6 571
	651 827	853 864

### Not 6

<b>Förändring Fritt eget kapital</b>	Yttre underhåll	Bal.resultat	Årets resultat
Ingående saldo	1 441 171	847 293	6 571
Resultatdisposition	112 400	105 829	- 6 571
Utgående saldo	1 553 571	741 464	-

40

Sen E/B/O



Not 7

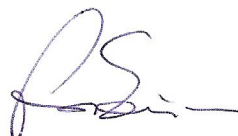
Löner och arvoden


Föreningen har ingen anställd personal. Arvode till styrelsens ledamöter och suppleanter har utgått med 40 275 kr exkl.soc avgifter.


Stockholm den 14 april 2019

  
Bertil Johansson

  
Christina Dafgård-Jusélius

  
Lena Ericsson

  
Ulf Nordström

  
Conny Andersson