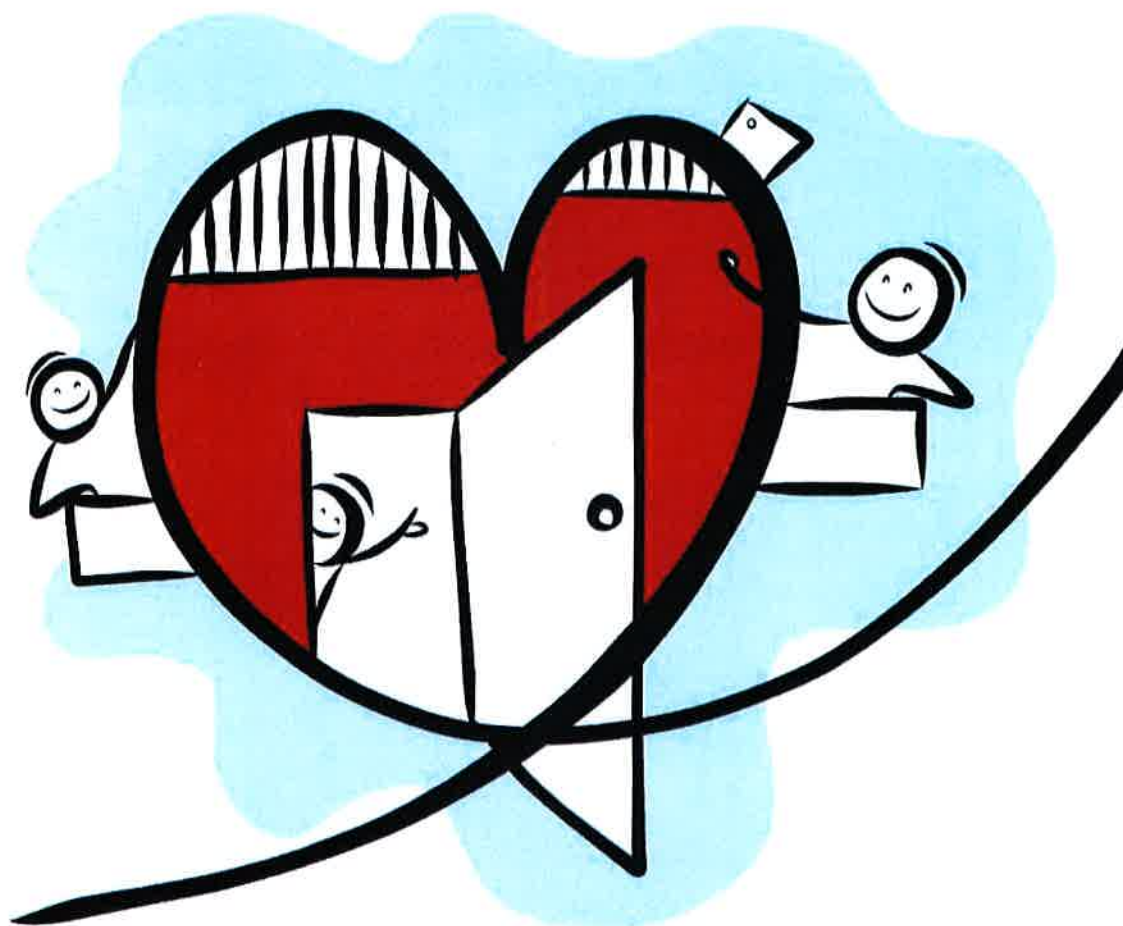


Årsredovisning 2018

BRF Soltorpet 2



Förvaltningsberättelse	1
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	2
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	4
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	7
Noter	8
Underskrifter	12
Revisionsberättelse	13

Styrelsen för BRF Soltorpet II, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen, i samarbete med Storholmen Förvaltning, årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhåll. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Av sammanlagt 80 lägenheter är 78 stycken upplåtna med bostadsrätt och två med hyresrätt.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2014-11-19 hos Bolagsverket. Styrelsen föreslår nu stämman att anta reviderade stadgar. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter. Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Klingsta Gårds samfällighetsförening som förvaltar vägar. Föreningens andelstal är 20 %.

Styrelsen:

Anton Kviberg	Ordförande
Juliane Kraft	Ledamot
Johanna Schledermann	Ledamot
Axelle Ronzier-Joly	Ledamot
Cecilia Ekfeldt	Suppleant
Lars Ståhlfors	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande ordinarie ledamöter:

Juliane Kraft

Cecilia Ekfeldt

Lars Ståhlfors 


Styrelsemöten

Under verksamhetsåret 2018 har åtta styrelsemöten avhållits, därutöver har beslut fattats efter överläggningar via mejl.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ventilationsprojektet i syfte att förbättra luften i våra lägenheter har pågått och är under slutförande. Relining och montering av fläktar på samtliga hus har utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 78 st. Överlåtelser under året: 15 st. Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st.
Antal medlemmar 2018-12-31: 113 st. 

Förändring av likvida medel	2018	2017
Likvida medel vid årets början	3 286 901	3 642 942
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	2 757 297	2 720 270
Finansiella intäkter	38	39
Minskning av kortfristiga fordringar	8 430	0
Ökning av kortfristiga skulder	743 280	16 935
	3 509 045	2 737 244
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	-5 623 411	-1 975 888
Finansiella kostnader	-269 488	-252 563
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder		-616 375
Ökning av kortfristiga fordringar		-2 460
Minskning av långfristiga skulder/Amorteringar	-261 000	-246 000
Minskning av kortfristiga skulder		
	-6 153 899	-3 093 286
Likvida medel vid årets slut	642 047	3 286 901
Årets förändring av likvida medel	-2 644 854	-356 042

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	817	823	797	818	820
Hyror/m2 hyresrättsyta	1 272	1 027	1 102	1 154	1 131
Lån/m2 bostadsrättsyta	9 076	9 162	9 243	8 259	8 408
Elkostnad/m2 totalyta	138	90	95	102	86
Vattenkostnad/m2 totalyta	53	41	57	58	53
Kapitalkostnad/m2 totalyta	87	80	112	246	269
Soliditet (%)	28	34	34	40	38
Resultat efter finansiella poster	-3 685	-58	-2 481	-276	98
Nettoomsättning (tkr)	2 709	2 664	2 646	2 640	2 654

Bostadsrättsyta 3025 m2, hyresrättsyta 87 m2 och totalyta 3112 m2

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets Ingång	15 627 489	4 061 905	1 051 876	-6 046 432	-57 617	14 637 221
Disposition av föregående års resultat			468 000	-525 617	57 617	0
Årets resultat					-3 685 039	-3 685 039
Belopp vid årets utgång	15 627 489	4 061 905	1 519 876	-6 572 049	-3 685 039	10 952 182


Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-6 572 048
Årets resultat	-3 685 039
	-10 257 087

Behandlas så att

Avsättning yttre fond enligt underhållsplan	539 000
I ny räkning överföres	-10 796 087
	-10 257 087

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. 

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 707 010	2 664 007
Övriga rörelseintäkter		50 287	56 263
Summa rörelseintäkter		2 757 297	2 720 270
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-4 211 248	-943 125
Driftkostnader	4	-883 890	-667 091
Övriga externa kostnader	5	-495 360	-327 600
Personalkostnader	6	-32 913	-38 072
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-549 475	-549 475
Summa rörelsekostnader		-6 172 886	-2 525 363
Rörelseresultat		-3 415 589	194 907
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-269 488	-252 563
Summa finansiella poster		-269 450	-252 524
Resultat efter finansiella poster		-3 685 039	-57 617
Resultat före skatt		-3 685 039	-57 617
Årets resultat		-3 685 039	-57 617

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	38 874 041	39 423 516
Summa materiella anläggningstillgångar		38 874 041	39 423 516
Summa anläggningstillgångar		38 874 041	39 423 516
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 689	4 498
Övriga fordringar		46 437	45 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	48 597	55 008
Summa kortfristiga fordringar		96 723	105 153
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		642 047	3 286 901
Summa kassa och bank		642 047	3 286 901
Summa omsättningstillgångar		738 770	3 392 054
SUMMA TILLGÅNGAR		39 612 811	42 815 570

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 689 394	19 689 394
Fond för yttre underhåll		1 519 876	1 051 876
Summa bundet eget kapital		21 209 270	20 741 270
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 572 048	-6 046 431
Årets resultat		-3 685 039	-57 617
Summa fritt eget kapital		-10 257 087	-6 104 048
Summa eget kapital		10 952 183	14 637 222
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	27 226 780	27 487 780
Summa långfristiga skulder		27 226 780	27 487 780
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		227 720	227 720
Leverantörsskulder		899 018	164 534
Skatteskulder		6 348	5 725
Övriga skulder		4 657	14 554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		296 105	278 035
Summa kortfristiga skulder		1 433 848	690 568
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 612 811	42 815 570

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,5
Fastighetsförbättringar	2
Standardförbättringar,	2
Värmeanläggning	3,33
Stambyte	2
Markanläggning	2
Maskiner	10-20
Fasad	0,5

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018	2017
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter, bostäder	2 471 299	2 482 971
Hyror, bostäder	110 688	101 346
Hyror, p-plats/garage	108 369	68 800
Hyror förråd	16 654	10 890
	2 707 010	2 664 007

Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetskötsel	57 000	54 000
Fast.skötsel, beställning	45 789	31 095
Snöröjning, sandning m m	15 606	24 363
Städning	71 719	67 324
Övrig tillsyn och skötsel	56 933	117 739
Trädgårdsskötsel	44 545	58 813
Fast.skötsel material och varor	14 370	52 259
Rep Gårdsutrymme	11 500	0
Rep Tvättutrustning	383	7 988
Rep Låsinstallationer	7 619	731
Rep Vatten och avlopp	12 763	45 796
Rep Värme- och kylsystem	9 558	2 520
Rep Ventilationsystem	3 113	6 502
Rep Elinstallationer	13 710	19 022
Rep Vattenskador	16 800	52 104
Rep Fasad och tak	48 159	100 608
Rep Entréer/portar/trapphus	10 889	0
Rep Hårdgjorda ytor	0	8 875
→ Rep Vattenskador	0	52 104
Periodiskt underhåll	3 642 360	84 075
Projektkostnader	107 363	107 207
Obligatorisk vent.kontroll	21 069	50 000
	4 211 248	943 125

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
El	429 010	275 132
Vatten	165 261	128 490
Sophämtning/renhållning	93 783	80 886
Fastighetsförsäkringar	55 541	50 910
Avgift samfällighet	21 148	16 737
Kabel-TV/Bredband/Telefon	12 191	13 500
Fastighetsavgift bostad	106 956	101 436
	883 890	667 091

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Telefon/Internet	806	4 704
Inkasso/kreditupplysning	3 421	4 381
Revisionsarvoden	25 000	25 625
Styrelseomkostnader	4 232	9 585
Förvaltningsarvode ekonomi	373 545	203 010
Arvode teknisk förvaltning	25 500	25 500
Fakt. överlåt./pansättningsavg	32 382	26 718
Föreningsavgifter	0	13 140
Diverse övriga kostnader	30 474	14 937
	495 360	327 600

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	25 200	30 930
Sociala avgifter	7 713	7 142
	32 913	38 072

Not 7 Avskrivningar

	2018	2017
Byggnad	62 247	62 247
Förbättringar	475 588	475 588
Avskr markanläggningar	11 640	11 640
	549 475	549 475

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 567 282	45 950 907
Årets aktivering	0	616 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 567 282	46 567 282
Ingående avskrivningar	-7 143 766	-6 594 291
Årets avskrivningar	-549 475	-549 475
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 693 241	-7 143 766
Utgående redovisat värde	38 874 041	39 423 516
Taxeringsvärden byggnader	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärden mark	20 200 000	20 200 000
	46 200 000	46 200 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	41 897	41 576
Övriga Interimsfordringar	6 700	13 433
	48 597	55 009

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea	0,594	2019-12-11	2 777 000	2 817 000
Nordea	0,628	2019-12-11	5 101 500	5 149 500
Nordea	1,6	2020-02-19	4 537 000	4 584 000
Nordea	1,60	2020-02-19	3 000 000	3 000 000
Nordea	0,407	2019-04-23	4 536 000	4 577 000
Nordea	1,60	2020-02-19	4 378 000	4 418 000
Nordea	0,613	2020-10-19	3 125 000	3 170 000
Kortfristig del av skulden			-227 720	-227 720
			27 226 780	27 487 780

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 227 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 26,3 mkr.

Not 11 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	28 017 000	28 017 000
Varav obelånade	0	0
	28 017 000	28 017 000

2019-04-10 -



Anton Kviberg



Jullane Kraft



Johanna Schliedermann



Axelle Ronzier-Joly

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-12



Henrik Moberg
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Soltorpet 2, org.nr 769601-6992

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Soltorpet 2 för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Soltorpet 2 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby den 12 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Henrik Moberg
Auktoriserad revisor

