

Årsredovisning 2016

Bostadsrättsföreningen Solskenet i Lund



Årsredovisning för
Brf Solskenet i Lund
769617-5624
Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter och redovisningsprinciper	10
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Solskenet i Lund, 769617-5624, får härmed avge årsredovisning för 2016.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-12-14 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Åsa Persson Bimoseto	Ordförande	2017
Alexandre Andersson	Ledamot	2018
Anders Karlsson	Ledamot	2018
Maria Dahlgren	Ledamot	2018
Joel Sannerstedt	Ledamot	2018
Arne Dahl	Ledamot	2018
Theodor Jikander	Ledamot	2017

Styrelsesuppleanter

Leif Stenlund	2017
Inger Nebel	2017
Camilla Söderblom	2017

Ordinarie revisorer

Maha Tayar	Föreningsvald revisor
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Kristina Genell	Revisorssuppleant
-----------------	-------------------

Valberedning

Mareile Walter	Sammanställande
Daniel Fröjmark	
Simon Larsson	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Vindilen 3 och Solskenet 2 i Lund kommun med därpå uppförda byggnader med 227 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1965. Fastigheternas adresser är Sunnanväg 10-12, Blidvädersvägen 6 samt Tordönsvägen.

Föreningen upplåter 195 lägenheter med bostadsrätt 32 lägenheter, 1 lokal, 260 parkeringsplatser samt 6 mc-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rokpe	1 rokv	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	6 rok
51	8	2	31	16	104	15

Total tomtarea: 18 359 kvm

Total bostadsarea: 17 635 kvm

Total lokalarea: 195 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 745 975 kr och planerat underhåll för 7 112 620 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-06-08 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande 50 åren till 1 662 000 kr per år. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av fönster, tappvattenledningar samt garage vilket utgör de största posterna i underhållsplanen.

Tidigare utfört underhåll	År
Tvättutrustning	2010
Utemiljö	2011
Målning av trappuppgångar	2011
Entréer, utetrappor	2012
Byte, belysning i källare	2013
Renovering av ventilation	2013
Hiss	2016
Relining	2016

TZ AA
MD. R A A.1

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 11 maj 2016. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	13 298	13 395	12 075	11 581	11 484
Årets resultat	-11 707	-1 445	-2 180	-1 962	-1 139
Årets resultat exkl avskrivningar	-9 174	1 088	-328	-1 106	-283
Avsättning till underhållsfond	-1 662	-2 430	-2 269	-2 269	-506
Anspråkstagande av underhållsfond	6 406	491	764	968	506
Resultat efter fondförändringar	-6 963	-3 384	-3 685	-3 263	-1 139
Totalt eget kapital	140 659	148 950	148 771	146 808	145 342
Balansomslutning	253 972	260 996	261 709	261 493	261 486
Soliditet %	55	57	57	56	56
Likviditet %	167	178	185	123	190
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	639	625	585	531	528
Bostadshyra kr / kvm	952	952	934	934	916
Driftskostnad, kr / kvm	306	313	311	369	338
Ränta, kr / kvm	206	257	269	269	252
Snittränta (%)	3,39	4,19	4,34	4,32	3,99
Underhållsfond, kr / kvm	-	266	156	73	-
Lån, kr / kvm	6 095	6 130	6 198	6 231	6 299

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stora andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Likviditet är det kortsiktiga betalningsförmågan dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

MD.

SWAP

Med hänsyn till nytt ställningstagande av BFN är SWAP bokförd till marknadsvärde, detta är en ej realiserad förlust utan enbart en bokföringsmässig.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2016 då avgifterna höjdes med 3 %.

Överlåtelse

Under 2016 har 17 överlåtelse av bostadsrätter skett samt 3 upplåtelse.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2016-12-31: 5 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 295 medlemmar.

32 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

27 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 300 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Bredablick Förvaltning

Telia

Telia

Garantistäd

E.ON

Kraftringen

Örestads bevakning

G4S Secure Solutions

Anticimex

OTIS

Bengtssons Tvättmaskinservice

Hr Björkmans Entremattor

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Kabel-TV

Bredband

Städavtal

Ei-avtal avseende volym

Fjärrvärme

Jour

SBA (Systematiskt Brandsskyddsarbete)

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal hissar

Serviceavtal tvättmaskiner

Serviceavtal entrémattor

B

MD. K D J.P. T.J. AA

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	156 522 819	4 743 816	-10 871 447	-1 444 839
Disposition enligt föreningsstämma			-1 444 839	1 444 839
Avsättning till underhållsfond		1 662 000	-1 662 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-6 405 816	6 405 816	
Årets upplåtelse	3 415 746			
Årets resultat				-11 706 775
Vid årets slut	159 938 565	-	-7 572 470	-11 706 775

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-12 316 286
Årets resultat före fondförändring	-11 706 775
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 662 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 405 816
Summa över/underskott	-19 279 245

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-19 279 245**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Handwritten signature

Handwritten initials: MD, TJ, AA, RA, AB

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	12 623 680	12 449 507
Övriga rörelseintäkter	2	674 494	945 561
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		13 298 174	13 395 068
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-13 308 098	-7 185 673
Övriga externa kostnader	6	-420 642	-440 836
Personalkostnader	7	-129 220	-120 446
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 532 996	-2 532 996
Summa rörelsekostnader		-16 390 956	-10 279 951
Rörelseresultat		-3 092 782	3 115 117
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	22 550	14 238
Räntekostnader och liknande resultatposter	10,15	-8 636 543	-4 574 194
Summa finansiella poster		-8 613 993	-4 559 956
Resultat efter finansiella poster		-11 706 775	-1 444 839
Årets resultat		-11 706 775	-1 444 839

✂

MO. R TF AA
A G.P.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	251 356 795	253 889 791
Summa materiella anläggningstillgångar		251 356 795	253 889 791
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		-4 956 385	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		-4 956 385	-
Summa anläggningstillgångar		246 400 410	253 889 791
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 217	18 876
Övriga fordringar		37 807	54 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	352 166	314 123
Summa kortfristiga fordringar		391 190	387 628
Kassa och bank	13	7 180 763	6 718 821
Summa omsättningstillgångar		7 571 953	7 106 449
SUMMA TILLGÅNGAR		253 972 363	260 996 240

6

TJ AA
MO. K A P.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		159 938 566	156 522 819
Fond för yttre underhåll		-	4 743 816
Summa bundet eget kapital		159 938 566	161 266 635
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 572 470	-10 871 447
Årets resultat		-11 706 775	-1 444 839
Summa fritt eget kapital		-19 279 245	-12 316 286
Summa eget kapital		140 659 321	148 950 349
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	108 680 000	109 290 000
Summa långfristiga skulder		108 680 000	109 290 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		2 424 515	564 429
Skatteskulder		723 020	671 467
Övriga skulder		6 607	6 607
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 478 900	1 513 388
Summa kortfristiga skulder		4 633 042	2 755 891
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		253 972 363	260 996 240

R

MO. TS AN
R D S.P.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	-3 092 782
Avskrivningar	<u>2 532 995</u>
	-559 787
Erhållen ränta	22 550
Erlagd ränta	<u>-3 680 157</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-4 217 394
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-3 563
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	<u>1 877 152</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 343 805
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Årets upplåtna lägenheter	<u>3 415 747</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 415 747
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Amortering av låneskulder	<u>-610 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-610 000
Årets kassaflöde	<u>461 942</u>
Likvida medel vid årets början	<u>6 718 821</u>
Likvida medel vid årets slut	7 180 763

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Jämförelse med föregående år har ej räknats fram.

TJTTA
MD. R A & P.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Skulder

Med hänsyn till nytt ställningstagande av BFN är SWAP bokförd till marknadsvärde

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader; inkl ackumulerade standardförbättringar

20-120 år

MD. TA AT
A D H.P.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 718 710	9 328 379
Hyror, bostäder	2 343 565	2 587 968
Hyror, p-platser/garage	457 493	441 655
Övriga objekt	103 912	91 505
Summa	12 623 680	12 449 507

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	589 704	583 831
El	1 513	-
Överlåtelseavgifter	21 096	22 260
Andrahandsuthyrningsavgifter	20 725	3 707
Övriga intäkter	34 256	27 321
Försäkringsersättningar	-	302 331
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	-	311
Övernattningsslägenhet	7 200	5 800
Summa	674 494	945 561

Not 3 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Bostäder	88 256	62 065
Lokaler	988	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	103 492	49 109
Armaturer, gemensamma utrymmen	43 022	1 181
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	65 176	29 647
Övrigt, gemensamma utrymmen	22 650	116 555
VA & sanitet, installationer	59 888	36 723
Värme, installationer	46 027	14 242
Ventilation, installationer	828	11 825
El, installationer	56 376	61 475
Hiss	14 097	20 414
Övriga installationer	4 750	-
Huskropp	19 086	25 582
Markytor	12 668	230 332
P-platser/garage	12 260	9 257
Vattenskador	194 461	446 567
Klottersanering	1 539	1 641
Övrigt	411	-
Summa	745 975	1 116 615

THA
WD. R. A. P.

Not 4 Planerat underhåll

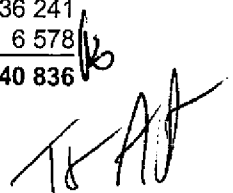

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Bostäder	6 344	-
Lokaler	-	43 413
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	41 753	32 604
Armaturer, gemensamma utrymmen	117 830	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	16 500
Övrigt, gemensamma utrymmen	70 939	-
VA & sanitet, installationer	2 265 773	19 555
El, installationer	657 614	9 903
Hiss	3 500 000	-
Huskropp, fasader	318 586	156 954
Huskropp, fönster	-	212 500
Markytor	57 697	-
P-platser/garage	76 084	-
Summa	7 112 620	491 429

Not 5 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	395 696	324 921
Fastighetsförvaltning	672 652	574 387
Städning	318 449	310 858
OVK	-	13 331
Besiktningkostnader	37 786	5 750
Snöröjning	89 736	83 449
Serviceavtal	168 926	65 852
Förbrukningsinventarier	11 763	-
Förbrukningsmaterial	97 009	26 528
Övriga utgifter för köpta tjänster	29 563	74 458
El	664 902	550 056
Uppvärmning	1 124 360	1 487 076
Vatten och avlopp	422 292	461 230
Avfallshantering	391 797	405 821
Fastighetsförsäkring	128 540	128 540
Systematiskt brandskyddsarbete	37 848	99
Hyressättningsavgift	4 681	5 004
Internet	853 503	1 060 269
Summa	5 449 503	5 577 629

Not 6 Övriga kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	9 635	9 606
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	20 019
Kontorsmateriel och trycksaker	2 536	246
Tele och post	20 389	18 749
Förvaltningskostnader	316 886	323 346
Revision	9 476	5 600
Jurist- och advokatkostnader	8 922	5 344
Bankkostnader	5 277	4 723
IT-tjänster	8 202	10 384
Övriga externa tjänster	36 068	36 241
Övriga externa kostnader	3 251	6 578
Summa	420 642	440 836

Not 7 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden	88 600	89 000
Föreningsvald revisor	2 215	4 450
Övriga arvoden	4 430	2 966
Utbildning	6 950	-
Summa	102 195	96 416
Sociala avgifter	27 025	24 030
Summa	129 220	120 446

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	2 532 996	2 532 996
Summa	2 532 996	2 532 996

Not 9 Ränteintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter bank	20 469	8 096
Ränteintäkter likviditetsplaceringar	-	4 481
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	2 027	1 661
Ränteintäkter, skattekonto	54	-
Summa	22 550	14 238

Not 10 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	3 675 842	4 568 397
Räntekostnader för kortfristiga skulder	4 316	5 797
Summa	3 680 158	4 574 194

TRAR
MO. R A J.P.

Not 11 Byggnader och mark


	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	172 949 799	169 240 112
-Standardförbättringar	-	3 709 687
-Mark	88 747 650	88 747 650
Utgående anskaffningsvärden	261 697 449	261 697 449
 Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-7 807 658	-5 089 178
-Standardförbättringar		-185 484
	-7 807 658	-5 274 662
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 532 996	-2 347 512
-Årets avskrivning på standardförbättringar	-	-185 484
	-2 532 996	-2 532 996
Utgående avskrivningar	-10 340 654	-7 807 658
 Redovisat värde	251 356 795	253 889 791
 Varav		
Byggnader	162 609 145	161 803 422
Mark	88 747 650	88 747 650
Standardförbättringar	-	3 338 719
 Taxeringsvärden		
Bostäder	252 000 000	212 000 000
Lokaler	10 786 000	4 276 000
Totalt taxeringsvärde	262 786 000	216 276 000
Varav byggnader	139 986 000	135 091 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	147 821	128 540
Övriga förutbetalda kostnader	204 345	185 583
	352 166	314 123

Not 13 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	2 291 216	3 048 974
Transaktionskonto, Nordea	660 982	661 752
Transaktionskonto, SBAB	4 228 565	3 008 095
	7 180 763	6 718 821


 MD. R. A.P.

Not 14 Förfall fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	1 220 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	4 880 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	108 680 000	103 190 000
	108 680 000	109 290 000

Not 15 Fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	108 680 000	109 290 000
Summa	108 680 000	109 290 000

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea		Löst	19 290 000		19 290 000	0
Nordea		Löst	90 000 000		90 000 000	-
Nordea	1,15 %	2020-04-15	-	30 000 000	-	30 000 000
Nordea	0,80 %	2018-04-18	0	30 000 000	-	30 000 000
Nordea	0,45 %	Rörligt	0	48 680 000	-	48 680 000
			109 290 000	108 680 000	109 290 000	108 680 000

SWAP

Nordea	2,95 %	2018-05-14	30 000 000
Nordea	3,11 %	2020-05-14	30 000 000
Totalt marknadsvärde (2016-12-31)			-4 956 385

En Swap är en form av derivatinstrument som utgör ett avtal mellan två parter om att göra betalningar till varandra i framtiden i enlighet med vissa villkor för att anpassa den finansiella risken. Ordet Swap är engelska för byte och kommer sig av att avtalsparterna byter risker och betalningsströmmar med varandra.

En ränteswap är ett avtal under en bestämd tidsperiod om byte av ränteflöden mellan två parter och därmed ett fristående instrument utan koppling till en eventuell kredit. Exempel på ett swapavtal där en aktör lånar till fast ränta kan vilja byta ränteflöde med en annan aktör som lånar till rörlig ränta.

Ränteswappar används för att hantera föreningens ränterisk och ger föreningen möjlighet att aktivt förändra skuldportföljen under löptiden.



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	64 803	68 930
Upplupna räntekostnader	100 992	231 866
Förutbetalda intäkter	957 393	811 433
Upplupna driftskostnader	257 595	299 270
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	88 117	91 889
	1 478 900	1 513 388

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Styrelsen har i april 2017 tecknat avtal med Malmö Byggcenter avseende fönsterbyte samt fasadrenovering. Budget för projektet är 34 miljoner.

4

MD.  

Not 18 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	144 000 000	144 000 000
Summa ställda säkerheter	144 000 000	144 000 000

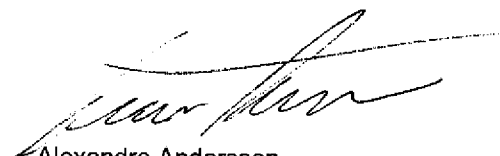
Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Underskrifter


Lund 2017-04-27

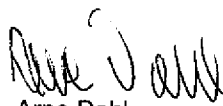

Åsa Persson Bimose to


Alexandre Andersson


Anders Karlsson

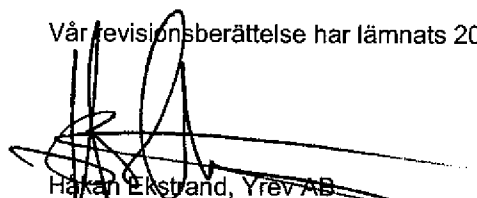

Maria Dahlgren

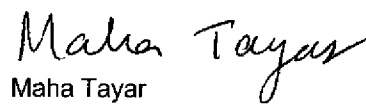

Joel Sannerstedt


Arne Dahl


Theodor Jikander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-03


Håkan Ekstrand, Yrev AB
Auktoriserad revisor


Maha Tayar
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solskenet i Lund, org.nr 769617-5624

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solskenet i Lund för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Solskenet i Lund för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad/godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar¹, årsredovisningslagen eller stadgarna.

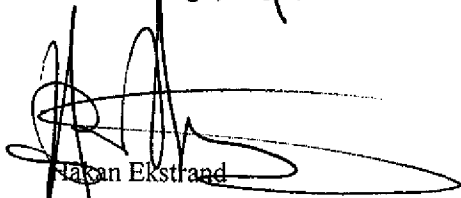
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

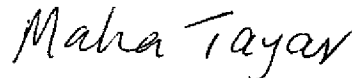
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Ystad den 3 maj 2017


Nakan Ekstrand
Auktoriserad revisor


Maha Tayar
Förtroendevald revisor

