

# Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Solskenet i Lund

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING



Årsredovisning för  
**Brf Solskenet i Lund**  
769617-5624  
Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

*Handwritten marks: a small 'K', a stylized 'A', and '110'*

*Handwritten mark: 'MT'*

*Handwritten signatures: a large signature above 'S' and 'T'*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Solskenet i Lund, 769617-5624, får härmed avge årsredovisning för 2017.

### 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. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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
Theodor Jikander	Ordförande	2019
Alexandre Andersson	Ledamot	2018
Anders Karlsson	Ledamot	2018
Maria Dahlgren	Ledamot	2018
Joel Sannerstedt	Ledamot	2018
Arne Dahl	Ledamot	2018
Camilla Söderblom	Ledamot	2019

#### Styrelsesuppleanter

Leif Stenlund	Suppleant	2018
Inger Nebel	Suppleant	2018
Lukas Strid	Suppleant	2018
Marta Elgan	Suppleant	2018

#### Ordinarie revisorer

Maha Tayar	Föreningsvald revisor
Yrev AB	Auktoriserad revisor

#### Revisorssuppleanter

Kristina Gerell	Revisorssuppleant
-----------------	-------------------

#### Valberedning

Åsa Persson Bimoseto  
Mariele Walter  
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 198 lägenheter med bostadsrätt och 29 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:	17 735 kvm
- varav bostadsrättsarea:	15 508 kvm
- varav hyresrättsarea:	2 227 kvm
Total lokalarea:	195 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam tom 20171231, i Trygg Hansa sedan 20180101.

### 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 883 139 kr och planerat underhåll för 38 497 579 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Styrelsen har i under 2017-2018 enligt tecknat avtal med Malmö Byggcenter genomfört fönsterbyte samt fasadrenovering. Budget för projektet är cirka 43 miljoner.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-06-08 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 785 000 kr 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 100 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av tappvattenledningar samt garage.

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
Fönster	2017-2018

4

K A

MD.

MT  
TZ  
IS

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Som framgår av stycket Underhåll och Reparationer har stora underhållsåtgärder utförts under året vilka påverkar årets resultat väsentligt.

### Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	13 517	13 298	13 395	12 075
Resultat efter finansiella poster	-35 896	-11 707	-1 445	-2 180
Förändring av underhållsfond	-	-4 744	1 939	1 505
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-33 363	-4 430	-851	-1 833
Soliditet %	42	55	57	57
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	650	639	625	585
Bostadshyra kr / kvm	959	952	952	934
Driftskostnad, kr / kvm	315	306	313	311
Ränta, kr / kvm	181	206	257	269
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	100	93	136	127
Lån, kr / kvm	8 002	6 095	6 130	6 198
Snittränta (%)	2,26	3,39	4,19	4,34

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter 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 stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2017 då avgifterna höjdes med 1,5 %.

### Överlåtelse

Under 2017 har 19 överlåtelse av bostadsrätter skett, samt 2 upplåtelse.  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2017-12-31: 7 st

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 299 medlemmar.  
42 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
32 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 309 medlemmar.

### Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Bredablick Förvaltning

Telia

Telia

Garantistäd

E.on

Kraftringen

Örestads bevakning

Avarn Security Solutions AB

Nomor

OTIS

Bengtssons Tvättmaskinservice

Hr Björkmans Entremattor

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Kabel-TV

Bredband

Städavtal

El-avtal avseende volym

Fjärrvärme

Jour

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal hissar

Serviceavtal tvättmaskiner

Serviceavtal entrémattor

K A MD

MT  
TZ  
JP

### Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>159 938 566</b>	-	<b>-7 572 470</b>	<b>-11 706 775</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-11 706 775	11 706 775
Avsättning till underhållsfond		1 785 000	-1 785 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 785 000	1 785 000	
Årets upplåtelser	2 983 907			
Årets resultat				-35 896 216
<b>Vid årets slut</b>	<b>162 922 473</b>	-	<b>-19 279 245</b>	<b>-35 896 216</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-19 279 245
Årets resultat före fondförändring	-35 896 216
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 785 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 785 000
Summa över/underskott	-55 175 461

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**-55 175 461**

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	12 673 287	12 623 680
Övriga rörelseintäkter	2	835 275	674 494
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>13 508 562</b>	<b>13 298 174</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-45 001 719	-13 308 098
Övriga externa kostnader	6	-464 771	-420 642
Personalkostnader	7	-187 042	-129 220
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 532 996	-2 532 996
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-48 186 528</b>	<b>-16 390 956</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-34 677 966</b>	<b>-3 092 782</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		2 000 713	22 550
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 218 963	-8 636 543
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 218 250</b>	<b>-8 613 993</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-35 896 216</b>	<b>-11 706 775</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-35 896 216</b>	<b>-11 706 775</b>

✍

NA MD

MT  
TJ  
38

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	248 823 799	251 356 795
Summa materiella anläggningstillgångar		248 823 799	251 356 795
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Övriga finansiella instrument		-2 970 269	-4 956 385
Summa finansiella anläggningstillgångar		-2 970 269	-4 956 385
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>245 853 530</b>	<b>246 400 410</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		34 536	1 217
Övriga fordringar		124 173	37 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	195 421	352 166
Summa kortfristiga fordringar		354 130	391 190
<b>Kassa och bank</b>	11	<b>8 310 009</b>	<b>7 180 763</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 664 139</b>	<b>7 571 953</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>254 517 669</b>	<b>253 972 363</b>

✍

AK A MD

MT  
TZ  
SS



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		162 922 473	159 938 566
Summa bundet eget kapital		162 922 473	159 938 566
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 279 245	-7 572 470
Årets resultat		-35 896 216	-11 706 775
Summa fritt eget kapital		-55 175 461	-19 279 245
<b>Summa eget kapital</b>		<b>107 747 012</b>	<b>140 659 321</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	12,13	142 680 000	108 680 000
Summa långfristiga skulder		142 680 000	108 680 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		1 909 222	2 424 515
Skatteskulder		437 860	724 933
Övriga skulder		3 883	4 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 739 692	1 478 900
Summa kortfristiga skulder		4 090 657	4 633 042
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>254 517 669</b>	<b>253 972 363</b>

*[Handwritten signature]*

*R A MD*

*MT*  
*[Handwritten signature]*  
*TZ JS*

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-34 677 966	-3 092 782
Avskrivningar	2 532 996	2 532 995
	<b>-32 144 970</b>	<b>-559 787</b>
Erhållen ränta	14 597	22 550
Erlagd ränta	-3 218 963	-3 680 157
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-35 349 336</b>	<b>-4 217 394</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	37 060	-3 563
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-542 385	1 877 152
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-35 854 661</b>	<b>-2 343 805</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	2 983 907	3 415 747
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>2 983 907</b>	<b>3 415 747</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	34 000 000	
Amortering av låneskulder		-610 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>34 000 000</b>	<b>-610 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 129 246</b>	<b>461 942</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 180 763</b>	<b>6 718 821</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 310 009</b>	<b>7 180 763</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

§

R A MD

MT

Årsm  
Förvaltn

TZ S

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK 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.

### 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

20-120 år

*BT*

*R A MD*

*MT*  
*Styrelsen*  
*TH JS*

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	10 080 437	9 718 710
Hyror bostäder	1 987 321	2 343 565
Hyror p-platser/garage	450 641	457 493
Övriga objekt	154 888	103 912
<b>Summa</b>	<b>12 673 287</b>	<b>12 623 680</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	641 902	589 704
EI	-	1 513
Övernattningslägenhet	8 800	7 200
Överlåtelseavgifter	21 208	21 096
Andrahandsuthyrningsavgifter	20 745	20 725
Övriga intäkter	22 735	34 256
Försäkringsersättningar	119 885	-
<b>Summa</b>	<b>835 275</b>	<b>674 494</b>

### Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Bostäder	62 570	88 256
Lokaler	-	988
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	80 288	103 492
Armatyrer, gemensamma utrymmen	6 945	43 022
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	61 992	65 176
Övrigt, gemensamma utrymmen	31 362	22 650
VA & sanitet, installationer	114 532	59 888
Värme, installationer	39 140	46 027
Ventilation, installationer	30 759	828
EI, installationer	42 973	56 376
Hiss	33 541	14 097
Övriga installationer	-	4 750
Huskropp	9 339	19 086
Markytor	38 098	12 668
P-platser/garage	11 866	12 260
Vattenskador	318 201	194 461
Klottersanering	1 533	1 539
Övrigt	-	411
<b>Summa</b>	<b>883 139</b>	<b>745 975</b>

K A MD

MT  
 TJ JS  
 [Handwritten signature]

#### Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Bostäder	18 711	6 344
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	109 214	41 753
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	117 830
Övrigt, gemensamma utrymmen	42 408	70 939
VA & sanitet, installationer	3 592 403	2 265 773
El, installationer	-	657 614
Hiss	17 672	3 500 000
Huskropp, fasader	20 020 964	318 586
Huskropp, fönster	14 504 487	-
Markytor	168 541	57 697
P-platser/garage	23 179	76 084
<b>Summa</b>	<b>38 497 579</b>	<b>7 112 620</b>

#### Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	406 365	395 696
Fastighetsförvaltning	680 336	672 652
Städning	318 421	318 449
Besiktningskostnader	43 104	37 786
Bevakningskostnader	9 947	-
Snöröjning	76 234	89 736
Serviceavtal	240 195	168 926
Förbrukningsinventarier	-	11 763
Förbrukningsmaterial	53 549	97 009
Övriga utgifter för köpta tjänster	52 665	29 563
El	708 781	664 902
Uppvärmning	1 062 223	1 124 360
Vatten och avlopp	514 656	422 292
Avfallshantering	403 716	391 797
Fastighetsförsäkring	147 821	128 540
Systematiskt brandskyddsarbete	52 369	37 848
Hyressättningsavgift	4 448	4 681
Internet	846 171	853 503
<b>Summa</b>	<b>5 621 001</b>	<b>5 449 503</b>

#### Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	17 059	9 635
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	808	-
Kontorsmateriel och trycksaker	520	2 536
Tele och post	31 338	20 389
Förvaltningskostnader	322 243	316 886
Revision	10 538	9 476
Självrisker vid skada	3 000	-
Lämnade skadestånd	4 821	-
Jurist- och advokatkostnader	2 286	8 922
Bankkostnader	5 255	5 277
IT-tjänster	29 002	8 202
Övriga externa tjänster	14 319	36 068
Övriga externa kostnader	23 582	3 251
<b>Summa</b>	<b>464 771</b>	<b>420 642</b>

AK AD MD

MT

Handwritten signatures and initials, including "Handwritten signature" and "TS JS".

## Not 7 Arvoden

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

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	134 400	88 600
Föreningsvald revisor	4 480	2 215
Övriga arvoden	4 480	4 430
Utbildning	-	6 950
<b>Summa</b>	<b>143 360</b>	<b>102 195</b>
Sociala avgifter	43 682	27 025
<b>Summa</b>	<b>187 042</b>	<b>129 220</b>


## Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	2 532 996	2 532 996
<b>Summa</b>	<b>2 532 996</b>	<b>2 532 996</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	172 949 799	172 949 799
-Mark	88 747 650	88 747 650
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>261 697 449</b>	<b>261 697 449</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	-10 340 654	-7 807 658
	-10 340 654	-7 807 658
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 532 996	-2 532 996
	-2 532 996	-2 532 996
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-12 873 650</b>	<b>-10 340 654</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>248 823 799</b>	<b>251 356 795</b>
Varav		
Byggnader	160 076 149	162 609 145
Mark	88 747 650	88 747 650
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	252 000 000	252 000 000
Lokaler	10 786 000	10 786 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>262 786 000</b>	<b>262 786 000</b>
Varav byggnader	139 986 000	139 986 000

KAD MD

MT  
  
 TS JS

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	-	147 821
Övriga förutbetalda kostnader	195 421	204 345
	<b>195 421</b>	<b>352 166</b>

### Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	4 408 558	2 291 216
Transaktionskonto Nordea	659 632	660 982
Transaktionskonto SBAB	3 241 819	4 228 565
	<b>8 310 009</b>	<b>7 180 763</b>

### Not 12 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	142 680 000	108 680 000
	<b>142 680 000</b>	<b>108 680 000</b>

### Not 13 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	142 680 000	108 680 000
<b>Summa</b>	<b>142 680 000</b>	<b>108 680 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,15 %	2020-04-15	30 000 000		-	30 000 000
Nordea	0,80 %	2018-04-18	30 000 000		-	30 000 000
Nordea	0,59 %	Rörligt	48 680 000		-	48 680 000
Nordea	0,66 %	Rörligt	0	34 000 000		34 000 000
			<b>108 680 000</b>	<b>34 000 000</b>	<b>-</b>	<b>142 680 000</b>
<b>SWAP</b>						
Nordea	2,95 %	2018-05-14	30 000 000			
Nordea	3,11 %	2020-05-14	30 000 000			
Totalt marknadsvärde (2017-12-31)			-2 970 269			

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

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 belåningsströmmar 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.

KA MD

MI  
TV SS

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	128 862	64 803
Upplupna räntekostnader	149 098	100 992
Förutbetalda intäkter	1 011 125	957 393
Upplupna driftskostnader	333 908	257 595
Upplupna revisionsarvoden	10 500	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	106 199	88 117
	<b>1 739 692</b>	<b>1 478 900</b>

### Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	144 000 000	144 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>144 000 000</b>	<b>144 000 000</b>

4

A A MD

MT  
TJSS

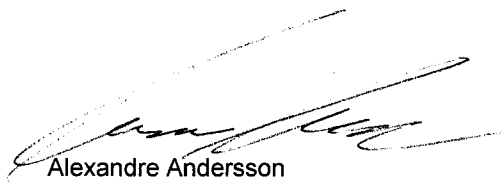


## Underskrifter

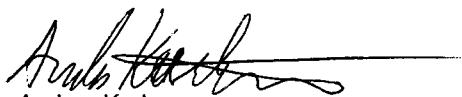
Lund 2018-04-18



Theodor Jikander



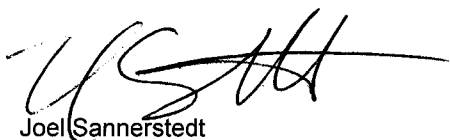
Alexandre Andersson




Anders Karlsson



Maria Dahlgren



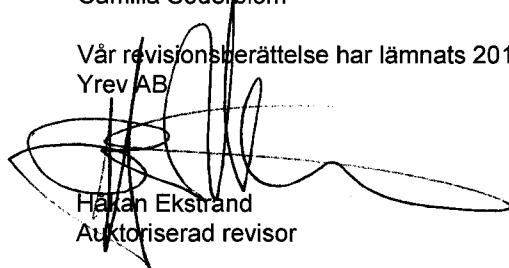
Joel Sannerstedt



Arne Dahl

Camilla Söderblom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-30  
Yrev AB



Håkan Ekstrand  
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 2017.

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 2017 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 revisionsssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 (vår) 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Brf Solskenet i Lund's 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 2017 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

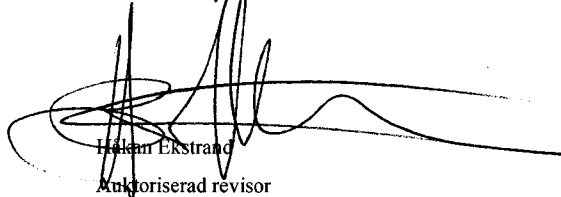
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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.

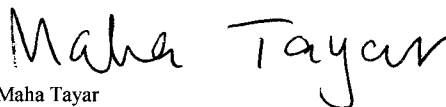
Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder den auktoriserade/godkände revisorn professionellt

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/godkände 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 överträdelse 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 30/4/2018



Helena Ekstrand  
Auktoriserad revisor



Maha Tayar

Maha Tayar

Förtroendevald revisor

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

