

Brf Solliden
Org nr 773200-0232

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet i Karlstads kommun består av;

Lägenhetsfördelning:

13 st 1 rum o kök
38 st 2 rum och kök
44 st 3 rum och kök
11 st 4 rum och kök
3 st uthyrda lokaler

Den totala boytan är 6 229 m². Lokaler 245 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,5% av byggnadstaxeringsvärdet. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Årets avsättning till yttre fonden görs med 60 040,97 kr som resultatdisposition.

Fastighetsförvaltning

Utföres av "byalaget". Gräsklippning av Fabi-fastighetstjänst. Lokalvård av Värmlands Fastighetsservice.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 127 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid räkenskapsårets utgång upplåtna. Under året har 16 (13) överlåtelser skett.

Pris 800' - 2000'

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2018-04-23 och påföljande styrelsekonstituerings haft följande sammansättning :

Ulrika Bingsten	Ledamot	Ordförande
Magnus Berg	Ledamot	Vice-ordförande
Stefan Arvidsson	Ledamot	Sekreterare
Östen Karlsson	Ledamot	
Kristopher Björklund	Ledamot	
Marie Brunzell	Suppleant	
Kent Högberg	Suppleant	

Lars Nordenhammar Suppleant

Föreningens firma har tecknats av styrelsen två i förening och Ove Pettersson två i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden samt ett antal informella möten.

Arvode till styrelsen har utgått med 77 550 kr.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygghansa.

Revisorer

Stefan Mott. Ordinarie.

Valberedning

Samuel Larsson och Maria Axelsson.

Anställda

Ove Pettersson Vice värd.

Per Blucher Fastighetsskötare.

"Byalaget".

Fastigheterna och tomtområdet

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts i normal omfattning.

Utöver detta har föreningen utfört följande under året;

- Återställningsarbeten utfört av Peab AB
- Återställning av reliningen efter Norrstrandsgatan.
- Reliningsarbeten utförda under hösten av Rörinspektionen, Nolbyplan.
- OVK-besiktning utförd.
- Energibesiktning.
- Rep av torktumlare och tvättmaskiner.
- Rep belysning.
- Vindsröjning.
- Rep, motorvärmare.

Totalt har årets underhåll kostat 1 662 000 kr varav 1 131 434 kr har avräknats mot yttre fonden. Det avser reliningsarbeten utförda av Rörinspektionen samt återställningsarbeten utförda av Peab AB.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004 .

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2018-12-31	Amortering år 2018
Handelsbanken	0,75% rörligt 3 mån		4 293 280	95 408
Handelsbanken	1,20%	2019-03-04	6 615 000	70 000
Handelsbanken	0,65% rörligt 3 mån		3 920 000	40 000

Årsavgifter

Årsavgifterna justerades 1 juli 2008. Genomsnittlig avgift är 525 kr per m.²

Årsavgifterna för 2017 samt 2018 är oförändrade.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift utgår med 0,4% på taxvärdet för bostäder samt 1% på lokaler alt 1 377 kr per lägenhet.

Taxeringsvärde för 2018 ligger på 62 400 000 kr därav mark 19 126 000 kr.

Inkomstskatt

Föreningen betalar ingen inkomsskatt på föreningens ränteintäkter efter dom i regeringsrätten i dec 2010.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB. Kontaktpersoner hos Brf Solliden är Ulrika Bingsten, Östen Karlsson och Lars Nordenhammar,

Flerårsjämförelse

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	3 435	3 418	3 294	3 413	3 396
Resultat	tkr	60	131	76	23	108
Solliditet	%	13,3	18,0	19,4	35,0	41,2
Balansomslutning	tkr	18 114	19 701	20 375	19 953	20 821

Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2017-12-31	1 433 500	1 027 068	957 648	131 284
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		131 284	-	-131 284
Reservering till yttre fond, frivillig		-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond,		-1 131 434		
Årets resultat				60 041
Eget kapital 2018-12-31	1 433 500	26 918	957 648	60 041

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	60 041
Balanserad vinst	957 649
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>1 017 690</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att i ny räkning överförs	1 017 690
	<u>1 017 690</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Årsavgifter bostäder/hyra lokaler		3 291 600	3 277 046
Hysesintäkter p-platser		143 504	141 188
Summa rörelseintäkter		3 435 104	3 418 234
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-2 450 275	-2 224 193
Personalkostnader	3	-299 212	-360 809
Avskrivning	4	-440 000	-440 000
Summa rörelsekostnader		-3 189 487	-3 025 002
Resultat före finansiella poster		245 617	393 232
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader för fastighetslån		-185 576	-261 948
Summa resultat från finansiella poster		-185 576	-261 948
Resultat efter finansiella poster		60 041	131 284
Årets vinst		60 041	131 284

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	4	18 534 527	18 974 527
Summa anläggningstillgångar		<u>18 534 527</u>	<u>18 974 527</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		-	125 000
Övriga kortfristiga fordringar/skatt		35 942	21 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	124 845	92 435
		<u>160 787</u>	<u>238 665</u>
Bank		-	487 379
Summa omsättningstillgångar		<u>160 787</u>	<u>726 044</u>
Summa tillgångar		<u>18 695 314</u>	<u>19 700 571</u>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		1 433 500	1 433 500
Föreningens fond för yttre underhåll		26 918	1 027 069
		1 460 418	2 460 569
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		957 649	957 648
Årets vinst		60 041	131 284
Summa eget kapital		2 478 108	3 549 501
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		14 828 280	15 033 688
Summa långfristiga skulder		14 828 280	15 033 688
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		396 328	479 580
Checkräkningskredit		581 643	-
Skatteskulder		38 793	26 286
Personal skatt		7 930	26 769
Förskottsbetalda avgifter	6	257 861	304 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	106 371	280 518
Summa kortfristiga skulder		1 388 926	1 117 382
Summa eget kapital och skulder		18 695 314	19 700 571
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		16 800 000	16 800 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	60 041	131 284
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	440 000	440 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	500 041	571 284
Förändring i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	77 879	-107 522
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-310 099	335 899
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	267 821	799 661
Investeringsverksamheten		
Avräkning yttre fond	-1 131 434	-526 360
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 131 434	-526 360
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-205 408	-205 408
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-205 408	-205 408
Årets kassaflöde	-1 069 021	67 893
Likvida medel vid årets början	487 378	419 485
Likvida medel vid årets slut	-581 643	487 378
Limit checkkredit 1 000 000 kr		

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år. K-2 reglerna för mindre bolag och ekonomiska föreningar tillämpas.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Övriga kostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lokalvård bolag	89 352	102 832
Rep och underhåll	530 615	380 941
El	61 713	56 358
Värme	702 256	693 687
Vatten och avlopp	202 896	184 285
Renhållning	113 292	104 470
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	90 712	88 516
Comhem	241 549	220 867
Trädgårdskostnader	41 126	31 230
Fastighetskatt	158 175	156 075
Snöröjning	16 588	4 781
Bevakning	3 052	3 052
Övriga driftskostnader	28 369	39 362
Telefon och porto	2 656	2 769
Serviceavgift/Fastigo	2 403	2 403
Förbrukningsmaterial	2 949	1 304
Konsultkostnader	30 618	13 447
Övriga kostnader	31 911	39 937
Revisionsarvode	8 975	8 875
Arvode för ekonomisk förvaltning	91 068	89 002
Summa	<u>2 450 275</u>	<u>2 224 193</u>

Not 3 Personalkostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Löner	141 317	193 019
Styrelsearvode	77 550	79 750
Vicevärdsarvode	16 992	16 992
Sociala kostnader	53 970	61 721
Bilersättning	9 383	9 327
Summa	299 212	360 809

Not 4 Byggnader

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	31 700 182	31 700 182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 700 182	31 700 182
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 725 655	-12 285 655
Årets avskrivningar	-440 000	-440 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 165 655	-12 725 655
Utgående restvärde enligt plan	<u>18 534 527</u>	<u>18 974 527</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 274 000	43 274 000
Taxeringsvärde mark	19 126 000	19 126 000
	<u>62 400 000</u>	<u>62 400 000</u>

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

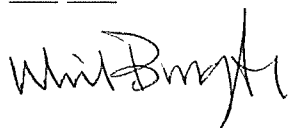
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	-	7 950
Förutbetalda försäkringspremier	15 161	-
Kabel-TV	59 984	35 933
VFAB	23 025	22 509
Värmfastighetsservice	26 675	26 043
Summa	<u>124 845</u>	<u>92 435</u>

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

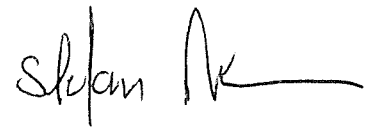
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	257 861	304 229
Renhållning	10 000	10 000
Upplupna sociala avgifter	-	9 244
Upplupna revisionsarvoden	7 000	7 000
El	5 000	5 000
Vfab	21 476	21 476
Fjärrvärme	60 308	225 211
Övriga poster	2 587	2 587
Summa	<u>364 232</u>	<u>584 747</u>

Karlstad 2019-03-15

Ulrika Bingsten
Ordförande



Stefan Arvidsson
Sekreterare



Östen Karlsson
Ledamot



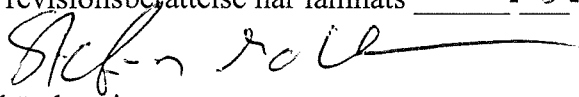
Magnus Berg
Ledamot



Kristopher Björklund
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-20.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stefan Mott', with a long horizontal stroke extending to the right.

Godkänd revisor
Stefan Mott

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solliden

Org.nr 773200-0232

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solliden för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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 mina 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solliden för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad 20 1 3 2019



Stefan Mott
Godkänd revisor