

Brf Sommarroparken i Karlstad
Org nr 769621-4605

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- tilläggsupplysningar	11
- noter	12

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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Rosenborg 11 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 36 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

26 st 2 rum och kök

10 st 3 rum och kök

Den totala boytan är 2 029 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos *Länsförsäkringar Värmland*. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, enligt antagen underhållsplan. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med *HSB* om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 45 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 9 överlåtelser skett.

Tiden går fort och vi kan lägga ytterligare ett år i föreningens historia till handlingarna. Styrelsen har bestått av Ordförande Zuzana Solcanska, ledamöterna Rikard Axinger, Suzann Nordlund, Jacob Wildenstam och Birgitta Moll som haft sex ordinarie styrelsemöten samt ett antal mer informella

7/10

möten och mailkonversationer för att lösa uppkomna problem. 9 lägenheter har under året sålts och prisbilden är fortsatt mycket god.

Under året har föreningen gjort en större investering och köpt soptunnor som är låsta och inkapslade för att bland annat minska dålig lukt. En ny hemsida har också gjorts då den gamla hade slutat fungera efter en hackerattack. Adressen på föreningens hemsida är www.sommarroparken.se <<http://www.sommarroparken.se>>.

En vaktmästare har anställts på timbasis för att göra mindre underhållsjobb och lösa problem när de uppkommer. Föreningen har också gemensamt under våren städat och gjort en översyn av trädgården samt rensat och städat cykelförrådet. Dessutom har styrelsen beslutat att ingå ett energieffektiviseringsavtal med HSB för att minska kostnaderna för föreningen.

Kostnaden för vattenförbrukningen minskade glädjande nog något under året. Det är viktigt att vi tar ett gemensamt ansvar att vara sparsam med vattenförbrukningen.

En av parkeringarna (nr 14) är fortfarande gästparkering.

Ekonomi i föreningen är stabil och ser bra ut.

Till sist en liten uppmaning i slutet av brevet. För att verksamheten ska bli mer mångfacetterad tas frivilliginsatser mer än gärna emot. Egna idéer och förslag är alltid välkomna!

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2017 påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Zuzana Solcanska	Ledamot	Ordförande
Suzann Nordlund	Ledamot	
Rickard Axinger	Ledamot	
Birgitta Moll	Ledamot	
Jacob Wildenstam	Ledamot	

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

Styrelsen har under året hållit ett antal sammanträden samt löpande möten.

Arvode till styrelsen har utgått med 28 000 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos *Länsförsäkringar Värmland*.

AN

Revisorer

Anders Eliasson
Urban Johansson

Ordinarie
Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2011-02-09.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2017-12-31	Amortering år 2017
SEB	0,67%	2018-01-28	4 500 000	500 000
SEB	0,86%	2019-01-28	4 145 145	83 340
SEB	3,13%	2018-02-28	5 000 000	0

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2017. Genomsnittlig avgift är ca 576 kr per m².

Kommunal fastighetsavgift

Ombyggnadsår 2012. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 315 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning

Flerårsjämförelse

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	1 254	1 237	1 236	1 245	1 242
Resultat efter finansnetto	tkr	-174	-70	-117	-177	27
Soliditet	%	67,4	66,5	66,5	66,5	65,8
Balansomslutning	tkr	42 584	43 320	43 484	43 662	44 390

AK

Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2016-12-31	29 149 171	108 000	-307 357	-70 242
Disposition av föregående års resultat	-	54 000	-124 242	70 242
Inbetalda insatser	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, frivillig	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av styrelsen	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-174 280
Eget kapital 2017-12-31	29 149 171	162 000	-431 599	-174 280

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	-174 280
Balanserad vinst	-431 599
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-605 879

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	54 000
att i ny räkning överförs	-659 879
	-605 879

12

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

AL

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	1	1 253 661	1 237 312
Summa rörelseintäkter		1 253 661	1 237 312
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-809 948	-692 079
Personalkostnader	3	-62 928	-53 980
Avskrivning	4	-328 000	-328 000
Summa rörelsekostnader		-1 200 876	-1 074 059
Rörelseresultat		52 785	163 253
Finansiella poster			
Räntekostnader för fastighetslån		-227 065	-233 495
Summa finansiella poster		-227 065	-233 495
Årets förlust		-174 280	-70 242



Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	4	41 723 171	42 051 171
Summa anläggningstillgångar		<u>41 723 171</u>	<u>42 051 171</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		46 515	238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	21 246	2 402
		<u>67 761</u>	<u>2 640</u>
<u>Kassa och bank</u>		792 623	1 265 956
Summa omsättningstillgångar		<u>860 384</u>	<u>1 268 596</u>
Summa tillgångar		<u>42 583 555</u>	<u>43 319 767</u>

1760

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		29 149 171	29 149 171
Föreningens fond för yttre underhåll		162 000	108 000
		<u>29 311 171</u>	<u>29 257 171</u>
 <u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		-431 599	-307 357
Årets förlust		-174 280	-70 242
		<u>28 705 292</u>	<u>28 879 572</u>
Summa eget kapital			
 Långfristiga skulder			
Fastighetslån	6	13 562 465	14 145 805
		<u>13 562 465</u>	<u>14 145 805</u>
Summa långfristiga skulder			
 Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		67 410	51 402
Skatteskulder		92 824	90 656
Övriga kortfristiga skulder		1 945	8 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	153 619	143 662
		<u>315 798</u>	<u>294 390</u>
Summa kortfristiga skulder			
 Summa eget kapital och skulder		<u>42 583 555</u>	<u>43 319 767</u>

Ar

Kassaflödesanalys	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-174 280	-70 241
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	328 000	328 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	153 720	257 759
Förändring i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-65 120	5 776
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	21 407	-10 259
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	110 007	253 276
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-583 340	-83 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-583 340	-83 340
Årets kassaflöde	-473 333	169 936
Likvida medel vid årets början	1 265 956	1 096 020
Likvida medel vid årets slut	792 623	1 265 956

ME

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed (bokföringsnämndens allmänna råd) samt K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR2016;10).

Avskrivning görs nu planenligt och med högre avskrivningstakt på anskaffningsvärdet, vilket leder till att föreningen redovisar en förlust.

Föreningens kassaflöde är dock negativt då föreningen gjort en extra amortering på 500 000 kr.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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 till 0,76% av anskaffningsvärdet.

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

no

Noter

Not 1 Intäkter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	1 162 777	1 168 104
Hyresintäkter; garage och P-platser	69 190	69 095
Övriga intäkter	21 694	113
Summa	<u>1 253 661</u>	<u>1 237 312</u>

Not 2 Övriga externa kostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arvode för teknisk förvaltning	49 207	56 607
Rep och underhåll	182 470	71 321
El	26 495	27 996
Värme	198 625	202 048
Vatten och avlopp	65 969	71 609
Renhållning	34 337	34 083
Snöröjning	7 652	11 804
Fastighetsförsäkring	30 191	28 740
Tomträttsavgäld	48 588	48 588
Kabel-TV	30 049	23 448
Fastighetsavgift	47 340	47 340
Trädgårdskostnader	15 131	-
Övriga driftskostnader	9 502	12 311
Revisionsarvode	8 656	8 219
Arvode för ekonomisk förvaltning	49 294	47 464
Administrationskostnader	6 442	501
Summa	<u>809 948</u>	<u>692 079</u>

128

Not 3 Personalkostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Styrelsearvoden	28 000	29 000
Löner	19 885	13 863
Sociala kostnader	15 043	11 117
	<u>62 928</u>	<u>53 980</u>

Not 4 Byggnader

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	43 149 171	43 149 171
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 149 171	43 149 171
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 098 000	-770 000
Årets avskrivningar	-328 000	-328 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 426 000	-1 098 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>41 723 171</u>	<u>42 051 171</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 200 000	18 200 000
Taxeringsvärde mark	6 000 000	6 000 000
	<u>24 200 000</u>	<u>24 200 000</u>

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	2 616	2 402
Comhem	6 062	-
Vfab	12 568	-
Summa	<u>21 246</u>	<u>2 402</u>

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m. 2017-12-31 enl låneavtal	Amorteringar	Lånebelopp 2017-12-31
SEB	3,13	2018-02-28	0	5 000 000
SEB	0,86	2019-01-28	83 340	4 062 465
SEB	0,67	2018-01-28	500 000	4 500 000
Totalt			583 340	13 562 465

Amortering 2018 blir 83 340 kr.

Ställda säkerheter	2017	2016
Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000
Eventualförpliktelseer	Inga	Inga

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Upplupna räntor	1 100	1 500
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	102 993	97 016
Upplupna sociala avgifter	644	7 619
Revision	14 527	14 527
Värme	29 355	-
Vatten	-	18 000
El	5 000	5 000
Summa	<u>153 619</u>	<u>143 662</u>

ND

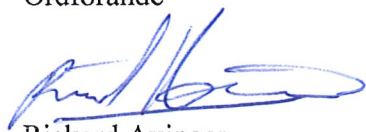
Karlstad 2018-02-23



Zuzana Solcanska
Ordförande



Suzann Nordlund
Ledamot



Rickard Axinger
Ledamot

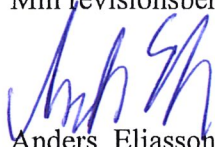


Birgitta Moll
Ledamot



Jacob Wildenstam
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-02-27.



Anders Eliasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sommarroparken i Karlstad

Org.nr. 769621-4605

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sommarroparken i Karlstad för år 2017.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

1/8

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Sommarroparken i Karlstad för år 2017.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

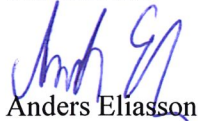
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Karlstad den

27/2 2018



Anders Eliasson

Auktoriserad revisor