



Årsredovisning
2015-01-01 –2015-12-31
Org.nr 716406-9143

Årsredovisning för
Brf Solgårdarna
716406-9143

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkningen	8-10
Upplysningar till balansräkning	10-11
Underskrifter	11
Kassaflödesanalys (oreviderad bilaga)	Bilaga 1

8

BL 14 MFD 70 11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Solgårdarna, 716406-9143 får härmed avge årsredovisning för 2015, föreningens förvaltning för tiden 2015-01-01 -- 2015-12-31.

Verksamheten

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen har sitt säte i Lund.

Fastigheten

Underhåll av	Senaste åtgärd	Utfört år	Planerad åtgärd	Beräknat år
Vattenstammar	Nybyggnation	1983		
Avloppsstammar	Spolning	2015	Spolning	2020
El	Eget abonnemang lgh 60	2015		
Tak	Tätning frånluftshuvar	2015		
Fönster	Nybyggnation	1983		
Fasad	Byte Cykelrumsdörrar	2014		
Balkonger	Inglasning	1988		
Värmeanläggning	Löpande underhåll		OVK-besiktning	2018
Tvättstugor	Målning och nya maskiner	2013	Byte återstående maskiner	2016
Hissar	Byte av hissar, slutfört	2014		
Garagebyggnad	Byte av garageport	2015	Ny belysning	2018
Trädgård	Området framför husen	2015	Kompletteringar	2016

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. Försäkringen omfattar styrelseansvar, men inte bostadsrättstillägg.

Styrelse och revisorer

Styrelse	Befattning	Period
Mårten Persson	Ordförande	Vald t.o.m. stämma 2017
Johan Dahlberg	V Ordförande	Vald t.o.m. stämma 2017
Sinan Akoral (avgått i augusti 2015)	Ledamot	Vald t.o.m. stämma 2016
Bengt Leander	Ledamot	Vald t.o.m. stämma 2016
Fathi Nasser	Ledamot	Vald t.o.m. stämma 2017

Suppleanter

Katarina Erlingsson		Vald t.o.m. stämma 2017
Malin Friberg Dahlberg (ersättare för Sinan Akoral)	Protokollsekreterare	Vald t.o.m. stämma 2016
Emma Hidling		Vald t.o.m. stämma 2017

Revisorer

Thomas Anvelid	Aukt.rev, EY
Helena Jönsson	Internrevisor

Valberedning

Per Sundelin	Sammanställande
Peter Salmon	
Fredrik Ivars	

8

MFO
B.L. 2017

Förvaltning

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

Den tekniska förvaltningen har delats mellan ISS Facility Services AB som har haft hand om fastighetsskötseln och Green Landscaping AB som har anlitats för trädgårdsskötseln. Vissa tillkommande planteringsarbeten har utförts av Markkompaniet AB. Städningen har skötts av Garantistäd AB. Vi har serviceavtal för hissarna med KONE AB och för värmesystem/fläktar med Bravida AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2015.

Med anledning av nya regler för andrahandsuthyrning fastställdes nya stadgar genom ett andra beslut vid ordinarie föreningsstämman i maj 2015.

Under året har vi slutfört omgestaltningen av trädgården framför husen. Vi har tagit bort sandlådan och en del buskar samt gjort en uteplats med bord, bänkar och planteringskärl. Vi har även låtit beskära buskarna ut mot van Dörens väg och bytt ut hela nätstaket. En expert har inventerat trädbeståndet och vi har följt upp inventeringen genom avverkning av fem skadade träd samt uppstamning och beskärning av diverse nedhängande grenar. Plankets insida har högtryckstvättats och målats. I samband med rensning av hänggrannor har även burspråken på norra sidan rengjorts från alger. Avloppsspolning genomfördes i januari och OVK-besiktning under september månad.

Med anledning av den förestående försäljningen av lägenhet 60 har andelstalen räknats om, men med samma beräkningsgrund som tidigare. Månadsavgifterna har anpassats efter de nya andelstalen. Vi har i samband med omräkningen även tagit hänsyn till ökade värmekostnader och minskade kostnader för TV och bredband. Totalt sett innebär ändringarna en något lägre månadskostnad för 2016 jämfört med 2015.

Större underhåll/reparationer under 2015

Utbyte av garageport.

Tätning av bultgenomföringar till takhuvorna för frånluftsventilationen.

Påbörjat arbetet med reparation av hyreslägenheten i hus 20, vilken föreningen avser att sälja som bostadsrätt under första kvartalet 2016.

Planer för 2016 avseende större underhåll

Utbyte av resterande äldre maskiner i tvättstugorna genomförs under året.

Eventuell tidigareläggning av uppgradering av fläktsystem och reglerutrustning i fläktrum.

Eventuellt utbyte av dörrar och glaspartier i entréer, fogkomplettering m.m.

Medlemsinformation

Av föreningens 59 lägenheter har tre bytt ägare under året (nr 33, 42 och 59).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

5

MFO
B.L. A 70

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	Belopp i kr 2012
Nettoomsättning <i>tkr</i>	3 585	3 582	3 589	3 683
Resultat efter finansiella poster <i>tkr</i>	283	187	447	-99
Soliditet, %	24	23	22	20
Årsavgifter snitt/kvm (kr)	626	624	624	624
Värmekostnad/kvm (kr)	99	91	95	96
Lån/kvm (kr)	4 292	4 333	4 444	4 449
Nettoränta/kvm (kr)	93	112	131	176

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	518 161
årets resultat	282 528
Totalt	800 689
disponeras för	
årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
årets ianspråktagande av yttre fond	-
balanseras i ny räkning	400 689

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

3

32. 16 MFD 2014

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	3 330 995	3 339 363
Övriga rörelseintäkter	2	254 365	242 645
Summa rörelseintäkter m.m.		3 585 360	3 582 008
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-2 290 536	-2 290 297
Övriga externa kostnader	6	-181 016	-183 986
Personalkostnader	7	-87 312	-85 043
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8,9	-291 137	-291 137
Summa rörelsekostnader		-2 850 001	-2 850 463
Rörelseresultat		735 359	731 545
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 826	21 767
Räntekostnader och liknande resultatposter		-464 656	-566 056
Summa finansiella poster		-452 830	-544 289
Resultat efter finansiella poster		282 529	187 256
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		282 529	187 256
Årets resultat		282 529	187 256

S

132. / MFD
JD

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	25 675 546	25 963 682
Inventarier, verktyg och installationer	9	6 002	9 003
Summa materiella anläggningstillgångar		25 681 548	25 972 685
Summa anläggningstillgångar		25 681 548	25 972 685
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 488	-
Övriga fordringar		12 239	14 252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 299	63 631
Summa kortfristiga fordringar		78 026	77 883
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 328 100	1 913 336
Summa kassa och bank		2 328 100	1 913 336
Summa omsättningstillgångar		2 406 126	1 991 219
SUMMA TILLGÅNGAR		28 087 674	27 963 904

S

BL. A. MFP
70-18

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 103 797	1 103 797
Yttre fond		4 739 490	3 889 490
Summa bundet eget kapital		5 843 287	4 993 287
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		518 161	1 180 905
Årets resultat		282 529	187 256
Summa fritt eget kapital		800 690	1 368 161
Summa eget kapital		6 643 977	6 361 448
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10,11	20 804 317	21 008 634
Summa långfristiga skulder		20 804 317	21 008 634
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		157 641	114 736
Övriga skulder		22 680	21 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		459 059	457 246
Summa kortfristiga skulder		639 380	593 822
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 087 674	27 963 904

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	24 492 000	24 492 000
Summa ställda säkerheter	24 492 000	24 492 000

Ansvarsförbindelser

Summa ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------------	------	------

MFO
31/12/2018

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar(K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Avskrivningen på byggnaden sker med 288 136 kr baserat på en återstående livslängd om 85 år.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Procent per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,16 %
-Inventarier, verktyg och installationer	20 %

5

32 14 MFD 20-10

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Årsavgifter

Årsavgifter och Hyresintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter	3 004 908	3 004 908
Hyresintäkter lokaler momsfria	11 000	7 400
Hyresintäkter lägenheter	25 617	36 424
Garage	114 660	114 660
Intäkter bilplats	48 510	48 951
Kabel-TV/bredband	123 900	123 900
Bilplats momspliktig	2 400	3 120
	3 330 995	3 339 363

Not 2 Övriga intäkter och debiterade avgifter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Värmekostnader debiterade	239 532	239 532
Förseningsavgifter intäkter	60	60
Överlåtelseavgifter	5 559	1 110
Pantsättningsavgift	2 210	1 330
Övriga fakturerade kostnader	6 204	466
Övriga ersättningar och intäkt	800	-
Övriga rörelseintäkter	-	147
Summa	254 365	242 645

Not 3 Fastighetsskötsel

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel extraarbeten	8 817	23 998
Fastighetsskötsel enligt avtal	297 159	289 651
Städning	92 940	93 003
Extern tillsyn o besiktning	6 445	6 288
OVK/Energideklaration	38 813	-
Hissbesiktning	3 563	-
Gångbanerenshållning/snöröjning	26 180	37 651
Summa	473 917	450 591

5

BA A MFD
20-11-18

Not 4 Reparation och underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rep.lokal övrigt	358 605	-
Underhåll av dörrar/portar	72 109	11 201
Rep. Va, sanitet	45 000	3 500
Rep. värme	2 060	1 000
Rep. Ventilation	50 132	58 643
Rep. El	-	4 510
Underhåll hiss	12 555	448 611
Underhåll av lås	1 059	16 527
Rep, Tak, hänggrännor	-	12 256
Rep, fasad	-	28 953
Rep, Fönster	4 390	-
Övriga trädgårdskostnader	98 661	110 915
Underhåll övrigt	203 869	148 505
Rep. av tvättutrustning	6 514	-
Underhåll av skador	-	6 446
Summa	854 954	851 067

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Elkostnad	129 049	134 602
Värmekostnad	481 349	441 821
Vatten och avlopp	101 798	100 733
Soptömning	54 017	54 497
Fastig. försäkringspremie	26 841	26 630
Övriga fastighetskostnader	73	-
Kabel TV	90 680	152 684
Bredband och internet avgift	1 671	3 019
Fastighetsskatt	76 187	74 653
Summa	961 665	988 639

Not 6 Externa rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Förbrukningsinv & förbrukning	37 020	9 506
Förbrukningsmaterial	17 192	15 180
Kontorsmaterial och trycksaker	2 423	2 193
Telekommunikation	8 538	7 520
Förvaltningskostnader övrigt	15 424	9 604
Revisionsarvoden externa	19 475	19 150
Kostnad möten/stämma	11 769	13 639
Förvaltningskostnad	66 844	65 600
Konsultarvoden	-	38 324
Bankkostnader	2 013	3 035
Tidningar, tidskrifter	318	-
ADB-Tjänster	-	235
Summa	181 016	183 986

2

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Löner och andra ersättningar:	2 000	2 000
Styrelsearvode	70 000	70 000
Sociala kostnader	15 312	13 043
Summa	87 312	85 043

Upplysningar till balansräkning

Not 8 Byggnader och mark

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	27 675 336	27 675 336
	27 675 336	27 675 336
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 183 739	-2 895 603
-Avskrivningar fastighetsförbättringar	-	-
-Årets avskrivning enligt plan	-288 136	-288 136
	-3 471 875	-3 183 739
Mark	1 472 085	1 472 085
Redovisat värde vid årets slut	25 675 546	25 963 682

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	15 005	15 005
	15 005	15 005
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 002	-3 001
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-3 001	-3 001
	-9 003	-6 002
Redovisat värde vid årets slut	6 002	9 003

MPD
B2 f p S W

Not 10 Inteckningslån

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Stadshypotek	2,81%	2016-03-01	7 504 317	7 504 317
Stadshypotek	1,22%	2018-03-01	7 300 000	7 504 317
Stadshypotek	2,45%	2017-03-30	6 000 000	6 000 000
			20 804 317	21 008 634

Not 11 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

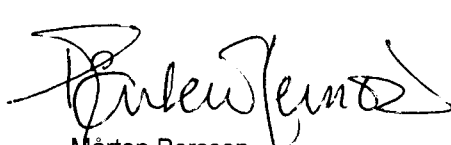
	2015-12-31	2014-12-31
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	20 804 317	21 008 634
	20 804 317	21 008 634

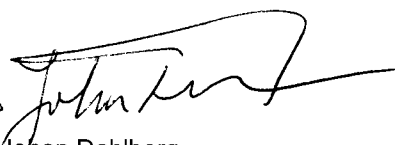
Not 12 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid Årets ingång	1 103 797	3 889 490	1 180 905	187 256
Disposition enl årsstämmobeslut	-	850 000	-662 744	-187 256
Anspråktagande av yttre fond				
Årets resultat				282 529
Belopp vid årets slut	1 103 797	4 739 490	518 161	282 529

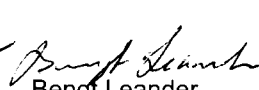
Underskrifter

Lund 11/5 2016


Mårten Persson
Ordförande


Johan Dahlberg
V Ordförande

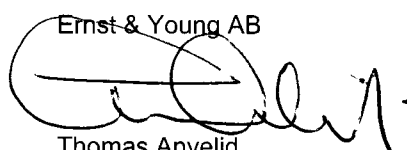

Malin Friberg Dahlberg
Ledamot

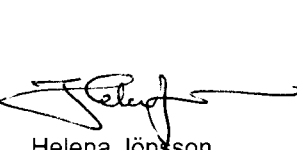

Bengt Leander
Ledamot


Fathi Nasser
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/5 2016

Ernst & Young AB


Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor


Helena Jönsson
Intern revisor

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	282 529
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	291 137
	<u>573 666</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	573 666
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-143
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	45 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten	619 081
Investeringsverksamheten	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-
Finansieringsverksamheten	
Amortering av låneskulder	-204 317
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-204 317
Årets kassaflöde	414 764
Likvida medel vid årets början	1 913 336
Likvida medel vid årets slut	2 328 100

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solgardarna, org nr 716406-9143

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Solgardarna för år 2015

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.

Revisionsansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionssed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

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.

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

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lag, och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Solgardarna för år 2015

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.

Revisionsansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Uttalanden

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

Malmö den 12 5 2016



Thomas Anvehd

Helena Jonsson

Auktoriserad revisor

Internrevisor