

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Solregnet

Org.nr. 716421-9631

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf Solregnet får hämed avge förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2018

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler är medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningen äger och förvaltar sedan 1 juni 2001 fastigheterna Rudviken 2 och Rudviken 4. Dessa omfattar 157 bostadslägenheter, varav 143 är upplåtna med bostadsrätt och 14 är upplåtna med hyresrätt, samt 6 lokaler.

Fastigheterna är belägna på Regnstigen 2-18 samt Solgatan 7-11 i Solna.

Av föreningens lägenheter har under året 18 stycken överlåtits. Antal medlemmar 2018-12-31 är 200 st (föregående år 197 st)

Styrelse och revisorer

Maria McBeath	Ordförande
Göran Grimborn	Ledamot
Greta Norelius	Ledamot
Jan Otterström	Ledamot
Orvar Strömberg	Ledamot
Sofie Jansson	Ledamot

Robin Zenlander Suppleant

Kais Lemmouh Internrevisor

Revisor Per Lundfors (tom 30 nov 2018) efterträddes 1/12-18 av Josef Hagsten.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

En ordinarie stämma samt 3 extrastämmor med syftet att rösta för nya stadgar, fönsterbyte samt val av ny revisor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året arbetat med följande projekt:

- x Haft elva ordinarie styrelsemöten samt tre extrastämmor
- x Arrangerat två städdagar
- x Tecknat nytt avtal (samt avslutat avtalet med Canal Digital Kabel-TV) med Telenor. Ett gruppanslutningsavtal gällande bredband, telefoni och TV, som innebär att vi frångår det analoga utbudet och går över till digitalt, avtalet träder i kraft 1/3-19.
- x Installerat digitalt bokningssystem för tvättstugor.
- x Installerat digitala anslagstavlor i trapphusen.
- x Upprättat en ny underhållsplan.
- x Anskaffat nya cykelställ.
- x Genomfört SBA (Systematiskt brandkontrollarbete) och vidtagit erforderliga åtgärder.
- x Installerat nya direktdrivna fläktar på R 12, 16. Övriga fläktar kommer fortlöpandes att bytas ut under 2019.
- x Genomfört OVK i de trapphusen fläktarna är bytta och OVK kommer att genomföras i resterande trapphus under 2019 när fläktarna är utbytta.
- x Upprättat en ny energideklaration.
- x Beslutat att fönsterbyte ska äga rum under 2019.
- x Förlängt avtalet med trädgårdsmästaren Leo Söderberg.
- x Inhandlat 2 nya tvättmaskiner till Solgatan 9.
- x Köpt nya torktumlare till Regnstigen 6 och Regnstigen 14.
- x Genomfört obligatorisk stadgeändring.

Föreningens säte är Stockholms län, Solna kommun.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 937 561	6 011 261	5 864 112	5 819 462
Resultat efter finansiella poster	-177 784	243 479	220 903	399 844
Soliditet (%)	85,49	85,26	81,29	80,33

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	67 134 213	21 652 845	1 161 525	-2 660 220
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering yttre fond			297 882	-297 882
Anspråkstagande av yttre fond			-197 417	197 417
Årets resultat				-177 784
Belopp vid årets utgång	67 134 213	21 652 845	1 261 990	-2 938 469

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-2 760 685
Årets resultat	-177 784
	-2 938 469
Förslag till disposition:	
Reservering till yttre fond	297 882
Balanseras i ny räkning	-3 236 351
	-2 938 469

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

JW

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter,			
Nettoomsättning	2	5 937 561	6 011 261
Summa rörelseintäkter, m.m.		5 937 561	6 011 261
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 733 458	-4 381 901
Styrelsearvode mm		-183 893	-164 385
Avskrivningar	4,5	-1 020 126	-1 010 744
Summa rörelsekostnader		-5 937 477	-5 557 030
Rörelseresultat		84	454 231
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		505	245
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 373	-210 997
Summa finansiella poster		-177 868	-210 752
Resultat efter finansiella poster		-177 784	243 479
Resultat före skatt		-177 784	243 479
Årets resultat		-177 784	243 479

Jm

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	99 233 622	100 237 278
Inventarier, verktyg och installationer	5	209 599	69 643
Summa materiella anläggningstillgångar		99 443 221	100 306 921

Summa anläggningstillgångar

99 443 221 100 306 921

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 061	4 175
Övriga fordringar		9 554	12 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		235 433	238 308
Summa kortfristiga fordringar		248 048	255 482

Kassa och bank

Kassa och bank		2 201 138	1 815 880
Summa kassa och bank		2 201 138	1 815 880

Summa omsättningstillgångar

2 449 186 2 071 362

SUMMA TILLGÅNGAR

101 892 407 102 378 283

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

2018-12-31

2017-12-31

Not

88 787 058

88 787 058

1 261 990

1 161 525

90 049 048

89 948 583

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-2 760 685

-2 903 699

-177 784

243 479

-2 938 469

-2 660 220

Summa eget kapital

87 110 579

87 288 363

Långfristiga skulder

Fastighetslån

Övriga skulder

Summa långfristiga skulder

6

13 792 872

13 792 872

8 125

8 125

13 800 997

13 800 997

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

270 060

416 723

514

5 517

710 257

866 683

980 831

1 288 923

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

101 892 407

102 378 283

JH

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

Reservering till yttre fonden enligt underhållsplan.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader	100
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	10,20

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

2018

2017

Årsavgifter	4 671 029	4 667 341
Hyra bostäder	937 496	934 289
Hyra lokal	146 805	153 322
Bredband	94 200	94 127
Övrigt	88 031	162 182
	<u>5 937 561</u>	<u>6 011 261</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

2018

2017

Reparation	1 873 822	1 505 097
Underhåll	36 810	197 417
El	398 409	343 195
Fjärrvärme	970 695	962 509
Vatten	182 253	176 062
Sopor	90 207	97 714
Fastighetsförsäkring	131 100	103 967
Kabel-tv-bredband	383 744	372 624
Förvaltning	274 562	292 370
Underhållsplan	49 853	0
Fastighetsskatt	224 380	220 925
Revision	49 024	48 831
Övrig administrationskostnad	68 599	61 190
	<u>4 733 458</u>	<u>4 381 901</u>

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	112 286 885	112 286 885
	Utgående anskaffningsvärden	112 286 885	112 286 885
	Ingående avskrivningar	-12 049 608	-11 045 952
	Årets avskrivningar	-1 003 656	-1 003 656
	Utgående avskrivningar	-13 053 264	-12 049 608
	Redovisat värde	99 233 621	100 237 277
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	95 436 000	95 436 000
	Byggnader	111 011 000	111 011 000
		206 447 000	206 447 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	870 277	896 127
	Inköp	156 426	33 838
	Försäljningar/utrangeringar	0	-59 688
	Utgående anskaffningsvärden	1 026 703	870 277
	Ingående avskrivningar	-800 633	-853 234
	Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	0	59 688
	Årets avskrivningar	-16 470	-7 087
	Utgående avskrivningar	-817 103	-800 633
	Redovisat värde	209 599	69 644
Not 6	Fastighetslån	2018-12-31	2017-12-31
	Lån, tid	Villkor	
	HB, 2019-03-04	1,3%	1 380 520
	HB, 2019-03-05	1,3%	3 489 154
	HB, 2019-03-04	1,3%	8 923 198
		13 792 872	13 792 872

Lån som förfaller senare än 5 år, 13 792 872 kr.

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 978 000	51 172 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Byt av samtliga fönster kommer att ske under år 2019.

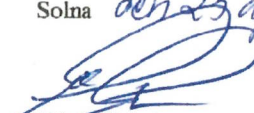
JH

NOTER

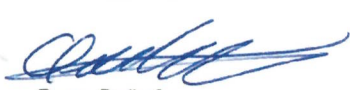
Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

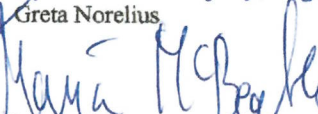
Solna den 25 april, 2019


Göran Grimborn


Jan Otterström

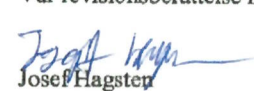

Orvar Strömberg


Greta Norelius


Maria McBeath


Sofie Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/5-2019


Josef Hagsten
Auktoriserad revisor


Kais Lemmouh
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solregnet
Org.nr. 716421-9631

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solregnet för år 2018.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den Internrevisor revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 misstag.

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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den Internrevisor revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 Bostadsrättsföreningen Solregnet för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningsskyldighet 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 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Norrköping den 3/5-2019

Grant Thornton Sweden AB


Josef Hagsten

Auktoriserad revisor



Kais Lemmouh

Intern revisor