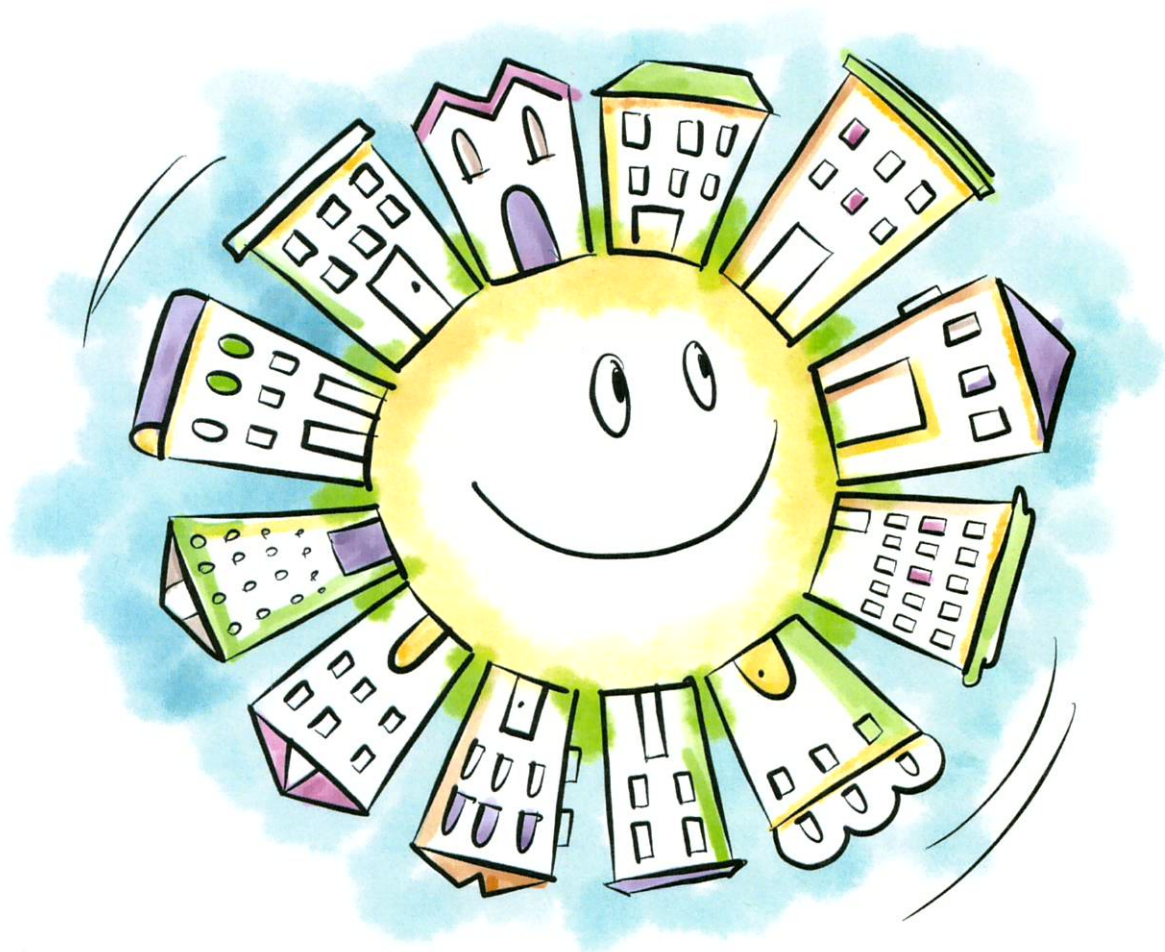


ÅRSREDOVISNING 2017

BRF Lunden i Sollentuna



M

23
7-5
[Signature]

Förvaltningsberättelse	1
Allmänt om verksamheten	1
Föreningsstämma och styrelse	2
Förvaltning och ekonomi	2
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Tillgångar	6
Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9
Noter	10
Revisionsberättelse	15

W

LB
H-S
H-S

Styrelsen för Brf Lunden i Sollentuna får härmed avge sin årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

BRF LUNDEN I SOLLENTUNA

Org.nr 769613-2591

Information om verksamheten

Föreningens bildande och mål

Föreningen bildades formellt 20 oktober 2005 och under 2007 beslutades att de två husen, Hyran 1, skulle inköpas och ombildas till bostadsrätter. Den 14 december 2007 köpte föreningen fastigheten Hyran 1 av det kommunala bostadsföretaget Sollentunahem.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning (§ 1 i föreningens stadgar).

Föreningens fastighet mm

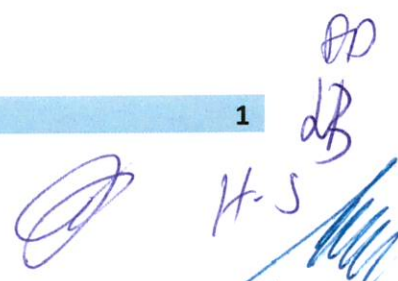
Föreningen äger och förvaltar fastigheten Hyran 1 med adress Pilvägen 72-100 i Sollentuna kommun.

Föreningen omfattar 120 lägenheter om tillsammans 8 583 kvm bostadsyta fördelat på 1 höghus och 1 låghus.

Lägenhetsfördelningen är följande:

- 12 st. 1 r o kök
- 18 st. 2 r o kök

BRF Lunden i Sollentuna
Org.nr 769613-2591



- 90 st. 3 r o kök

Inom föreningen finns 3 lokaler som hyrs för kommersiell verksamhet.

Inom föreningen finns också 22 lokaler (förråd) som hyrs ut till boende inom föreningen. Därutöver finns det ett antal före detta garageplatser som omvandlats till lager/förråd och som hyrs ut till företagare.

Vidare finns 42 garageplatser (varav 2 MC-platser) samt 25 parkeringsplatser, varav 12 parkeringsplatser med betalautomat, inom föreningens markområde.

Medlemmar, överlåtelse och försäljningar

Antalet medlemmar vid årsskiftet vid 2017-12-31 uppgick till 130 st. Av föreningens 120 lägenheter var 95 bostadsrätter och 25 hyresrätter.

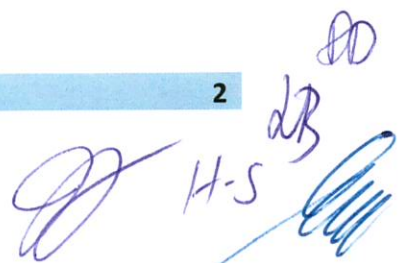
Föreningsstämma och styrelse

Föreningsstämma, som är föreningens högsta beslutande organ, avhölls den 12:e juni 2017.

Vidare valdes ordinarie ledamöter och suppleanter till styrelsen. Till revisor valdes godkänd revisor, Mats Lehtipalo, från Adecco Revisorer KB och suppleant tillhandahålls från samma byrå.

Till valberedningen valdes Ove Engström, Märta Karlsson och Anto Cvitic.





BRF LUNDEN I SOLLENTUNA

Org.nr 769613-2591

Styrelsen har haft följande sammansättning:

12 juni 2017 - 9 augusti 2017

Francisco Corzo, ordförande

Sam Boström, vice ordförande

Teresia Axner, ledamot

Anneli Davidsson, ledamot

Helena Beijerstål, ledamot

Hawre Stark, ledamot

Lina Bengtsson, suppleant

10 augusti 2017 – 30 augusti 2017

Francisco Corzo, ordförande

Sam Boström, vice ordförande

Teresia Axner, ledamot

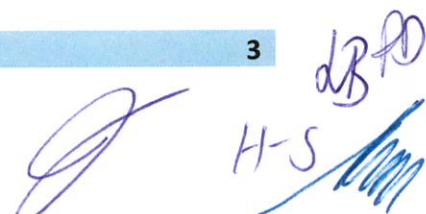
Anneli Davidsson, ledamot

Hawre Stark, ledamot

Lina Bengtsson, ledamot



BRF Lunden i Sollentuna
Org.nr 769613-2591


Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H-S" and "dBAD".

31 augusti 2017 – 15 maj 2018

Anneli Davidsson, ordförande

Sam Boström, vice ordförande

Teresia Axner, ledamot

Hawre Stark, ledamot

Lina Bengtsson, ledamot

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda sammanträden samt ett antal arbetsmöten. Härutöver har styrelsen eller representanter för styrelsen, deltagit i möten med enskilda medlemmar, förvaltning, konsulter, entreprenörer, mäklare samt andra aktörer.

Förvaltning och avtal

Att förvalta föreningens fastighet och ekonomi på bästa sätt är en komplicerad och krävande uppgift, som kräver stor kompetens. Vår styrelse består som regel av personer, för vilka styrelsearbete utgör ett uppdrag utöver deras ordinarie yrkesverksamhet. Därför har Storholmen Förvaltning AB anlitats fram till 31/12-2017 som föreningens förvaltare. Styrelsens policy är att träffa formell överenskommelse (avtal) vid upphandling av tjänster och varor som är av betydelse för föreningens ekonomi.

M

AB H-S

Ekonomi

För 2017 redovisas ett underskott på 2 532 816 kr. Underskottet beror främst på grund av den tuffare avskrivningsplanen som är ålagt av myndigheter. Likviditeten är god då den löpande verksamheten genererat ett överskott på 1 469 162 kr. För 2016 redovisades ett underskott på 4 018 488 kr och den löpande verksamheten gav ett underskott på 784 579 kr.

Kassan har dock minskat under året med 4 093 039 kr vilket beror på de kostnader för underhåll som vi har haft under året (bl.a. installation av ventilation till förskolan som kostnadsfördes 2017, samt målning av trapphus och nya lister). Vi har inte heller avyttrat någon lägenhet eller upptagit några nya lån under 2017. Det vi har fokuserat på under andra halvan av 2017 är att vi har arbetat med att minska föreningens kostnader via upphandling av nya avtal samt arbetat för att öka intäkterna genom förhandling av hyresavtal samt att vi har ökat månadsavgiften för medlemmarna med 3 %. Detta för att även framöver ha en god likviditet samt att ha möjlighet att utföra framtida renoveringsbehov/projekt som fastigheten är i behov av.

Information

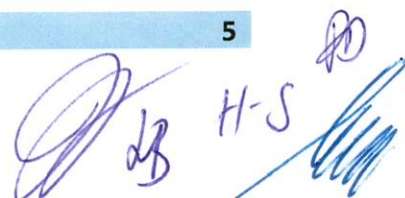
Information om verksamheten har genom föreningens "Boendeinfo", anslagits och distribuerats till alla boende. "Boendeinfo" finns nu även att tillgå på föreningens hemsida.

Styrelsens verksamhet

Utöver det löpande arbetet med drift och underhåll har följande aktiviteter genomförts eller initierats:

- Beslut om avtal. Styrelsen har sett över kostnad samt kvalitet på upphandlade tjänster. Som följd av detta sades avtalen med trädgårdsfirman MK Trädgård, städfirman CV-rent samt förvaltningsavtalet med Storholmen Förvaltning AB upp och nya avtal tecknades med Ergo Quality Services samt Fastighetsägarna med start 2018-01-01.

M

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature, the initials 'H-S', and another signature.

- Ökad säkerhet. Styrelsen har arbetat med att öka föreningens samt de enskilda boendes säkerhet i flera led, detta delvis på grund av de inbrott som förekommit i området. Beslut har tagits om nya säkrare entrédörrar som kommer att installeras under första halvan av 2018. Styrelsen mottog offerter från ett flertal företag och beslutade att skriva avtal med Svea Fönster. Föreningens brandskydd har även setts över.
- Samverkan med grannföreningar. Styrelsen har haft en löpande dialog med grannföreningarna. Detta för att upprätta ett gott samarbete som i framtiden kan gynna föreningen ekonomisk, vidga styrelsens syn på vad som pågår i området samt samverka för vårt områdes bästa.
- Trapphusen har, i enlighet med underhållsplanen, målats om. Golvvård har utförts i trapphusen.
- Postboxar har installerats i samtliga portar efter krav från Postnord.
- Gruppavtal har tecknats med Comhem för att erbjuda medlemmar kostnadsfritt bredband och hyresgästerna till ett förmånligt pris, samt förmånliga erbjudanden av Comhems andra tjänster.
- Trappan som leder upp till gården har renoverats. Trappan skadades i samband med skadegörelse och vid reparation beslutade styrelsen att även byta ut grunden för att på så sätt förlänga trappans livslängd och spara in på framtida kostnader.
- Enligt genomförd besiktning behöver balkonger och fasader renoveras. Detta i linje med underhållsplanen. Styrelsen har arbetat aktivt med att se över olika alternativ av detta samt anlitat Rotpartner som konsulter för det framtida projektet.

LM

[Handwritten signatures and initials]
DB H-S

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgifter och hyror	7 148	7 061	6 714	6 701	6 755
Driftnetto	2 258	2 407	2 390	3 003	1 501
Resultat efter finansnetto	-2 533	-4 018	-1 821	-1 560	-627
Balansomslutning	149 498	156 021	138 929	130 873	130 287
Soliditet	47	47	51	56	54
Likviditet från löpande verksamheten	Positiv	Positiv	Positiv	Positiv	Positiv

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	73 845 437	13 311 311	2 379 118	-10 479 435	-4 018 488
Omföring till yttre UH-fonden			1 355 000	-1 355 000	
Disposition av föregående års resultat:				-4 018 488	4 018 488
Årets resultat					-2 532 816
Belopp vid årets utgång	73 845 437	13 311 311	3 734 118	-15 852 923	-2 532 816

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

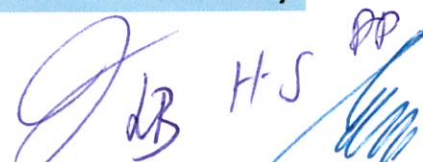
ansamlad förlust	-15 852 924
årets förlust	-2 532 816
	-18 385 740

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgarna	1 355 000
i ny räkning överföres	-19 740 740
	-18 385 740

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.





Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter och hyror	1	7 148 141	7 060 841
Övriga intäkter		58 408	51 882
Erhållna ersättningar		46 553	33 810
		7 253 102	7 146 533
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-3 829 980	-3 282 348
Förvaltningskostnader	3	-630 856	-794 258
Fastighetsskatt/-avgift		-202 840	-173 850
Arvoden och löner	4	-227 647	-284 670
Föreningens övriga kostnader		-103 550	-204 193
		-4 994 873	-4 739 319
Driftnetto		2 258 229	2 407 214
Föreningens investeringar och avskrivningar			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-3 449 286	-3 088 057
Resultat efter investeringar och avskrivningar		-1 191 057	-680 843
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		94	156
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 341 853	-3 337 801
		-1 341 759	-3 337 645
Resultat efter finansiella poster		-2 532 816	-4 018 488
Resultat före skatt		-2 532 816	-4 018 488
Årets resultat		-2 532 816	-4 018 488

M

DB H-S

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	142 332 368	144 735 321
Maskiner och inventarier	8	56 636	88 954
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	2 294 199	776 250
		144 683 203	145 600 525

Summa anläggningstillgångar

144 683 203 **145 600 525**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	9 425	5 961
Aktuella skattefordringar	0	4 155
Övriga fordringar	30 899	8 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	203 889	158 685
	244 213	177 242

Kassa och bank

4 570 700 8 663 739

Summa omsättningstillgångar

4 814 913 **8 840 981**

SUMMA TILLGÅNGAR

149 498 116 **154 441 506**

M

[Handwritten signatures and initials]

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

84 646 500

84 646 500

Fond för yttre underhåll

3 734 118

2 379 118

88 380 618

87 025 618

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-15 852 924

-10 479 435

Årets resultat

-2 532 816

-4 018 488

-18 385 740

-14 497 923

Summa eget kapital

69 994 878

72 527 695

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

78 993 091

79 593 091

Övriga skulder

26 460

26 460

Summa långfristiga skulder

79 019 551

79 619 551

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

142 511

1 272 200

Aktuella skatteskulder

1 485

0

Övriga skulder

31 333

47 397

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

308 358

974 663

Summa kortfristiga skulder

483 687

2 294 260

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

149 498 116

154 441 506

M

[Handwritten signatures and initials]
H-S 20

Kassaflödesanalys

Not

2017-01-01
-2017-12-31

2016-01-01
-2016-12-31

Likviditetsflöde från föreningens löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster

-2 532 816

-4 018 488

Återföring avskrivningar

3 449 286

3 088 057

Återföring kostnadsförda underhållsåtgärder

552 692

145 852

**Likviditetsflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 469 162

-784 579

Likviditetsflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar och skulder

-1 101 295

254 946

Likviditetsflöde efter förändring av rörelsekapitalet

367 867

-529 633

Investeringsverksamheten

Utförda underhållsåtgärder enligt underhållsplan,
kostnadsförda

-552 692

-145 852

Utförda underhållsåtgärder enligt underhållsplan,
aktiverade

-3 308 214

-18 026 107

Likviditetsflöde från investeringsverksamheten

-3 860 906

-18 171 959

Finansieringsverksamheten

Upplåtelse av lägenheter

0

5 720 000

Upptagande av lån, netto

-600 000

13 559 102

Likviditetsflöde från finansieringsverksamheten

-600 000

19 279 102

Årets totala likviditetsflöde

-4 093 039

577 510

Förändring av föreningens likvida medel

Likvida medel vid årets början

8 663 739

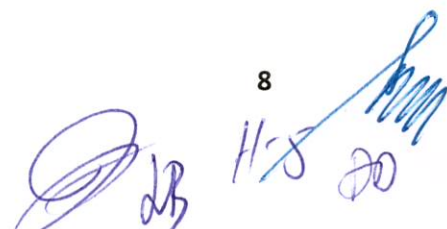
8 086 229

Likvida medel vid årets slut

4 570 700

8 663 739

M



Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äktabostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

M

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017	2016
Årsavgifter	4 500 204	4 469 374
Hyror	2 647 937	2 591 467
	7 148 141	7 060 841

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Driftskostnader	1 887 209	1 856 124
Skötselkostnader	1 051 516	704 364
Underhållskostnader	552 692	145 852
Reparationskostnader	338 563	576 008
	3 829 980	3 282 348

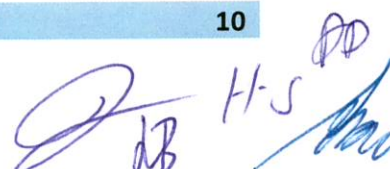
Not 3 Förvaltningskostnader

	2017	2016
Fastighetsförsäkring och självrisk	164 869	125 368
Förvaltningskostnader	438 362	438 069
Projektkostnader	15 150	218 068
Arvode hyresförhandling	12 475	12 753
	630 856	794 258

Not 4 Arvoden

	2017	2016
Styrelse-/revisionsarvode	150 130	208 595
Sociala avgifter arvoden	31 267	36 150
Arvode extern revisor	46 250	39 925
	227 647	284 670

M



Not 5 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, komponentuppdelad linjär avskrivning	0,83-5,0 %
Uppstartskostnad	10 %
Fönsterrenovering	3,33 %
Säkerhetssystem	10 %
Tvättstuga	10 %
PCB Fasadrenovering	3,33 %
Maskiner	10 %
Fasadrenovering garage	6,67 %
VA-stamrenovering	2 %

Not 6 Avskrivningar

	2017	2016
Byggnader, renoveringar/underhåll	3 416 968	3 055 741
Inventarier	32 318	32 316
	3 449 286	3 088 057

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	155 724 582	118 801 016
Inköp	1 014 015	4 403 043
Omklassificeringar		32 520 523
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 738 597	155 724 582
Ingående avskrivningar	-10 989 261	-7 933 520
Årets avskrivningar	-3 416 968	-3 055 741
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 406 229	-10 989 261
Utgående redovisat värde	142 332 368	144 735 321

M

[Handwritten signatures and initials]

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	323 185	323 185
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	323 185	323 185
Ingående avskrivningar	-234 231	-201 915
Årets avskrivningar	-32 318	-32 316
Utgående ackumulerade avskrivningar	-266 549	-234 231
Utgående redovisat värde	56 636	88 954

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Inköp	2 294 199	776 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 294 199	776 250
Utgående redovisat värde	2 294 199	776 250

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

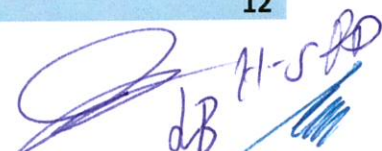
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SBAB 26177413	2,15	2023-02-20	14 700 000	14 850 000
SBAB 26177499	2,56	2026-02-19	13 393 091	13 513 091
SBAB 26177936	1,61	2021-02-19	14 700 000	14 850 000
SBAB 26177960	1,07	2019-02-19	13 700 000	13 850 000
SBAB 27094309	0,77	Rörlig	22 500 000	22 500 000
			78 993 091	79 563 091

Kortfristig del av långfristig skuld

600 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>För skulder till kreditinstitut</i>		
Företagsinteckningar	80 800 000	80 800 000
	80 800 000	80 800 000



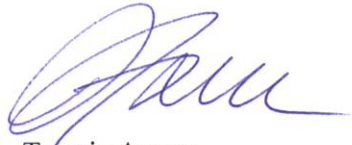
Sollentuna 2018-04-15



Anneli Davidsson



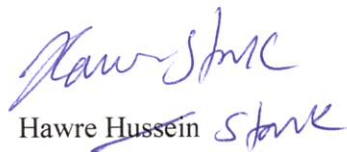
Sam Boström



Teresia Axner



Lina Bengtsson



Hawre Hussein

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-15



Mats Lehtipalo
Adeco Revisorer KB