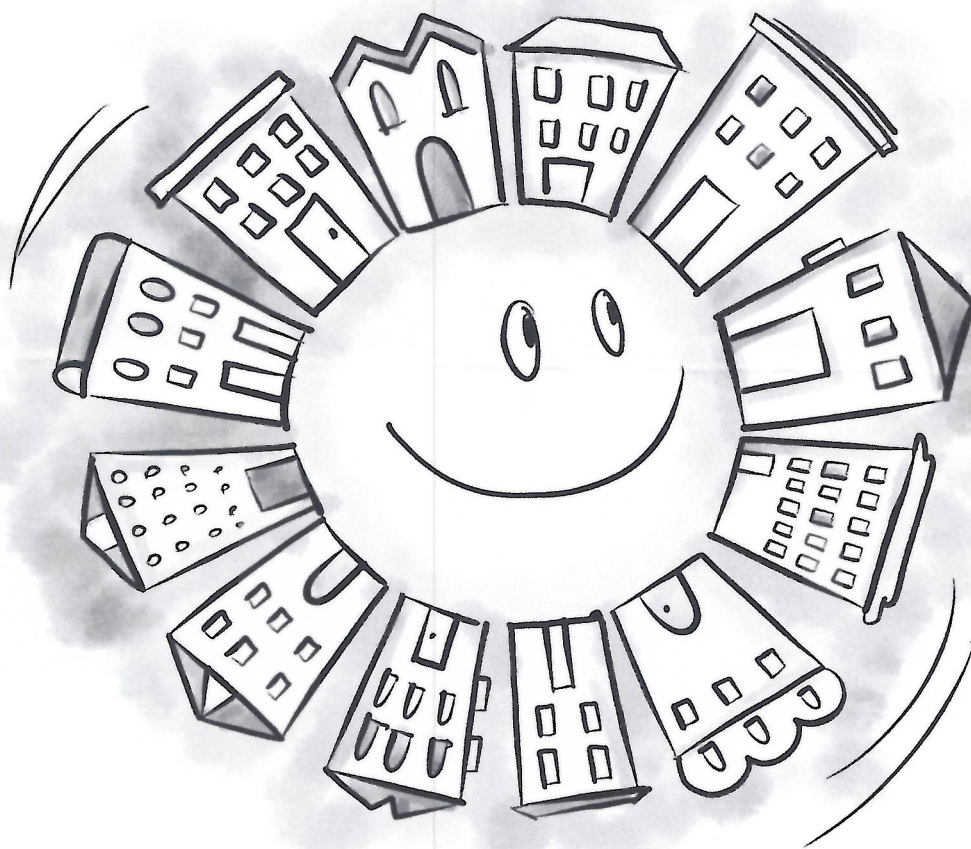


ÅRSREDOVISNING 2017

BRF Neutronen



Förvaltningsberättelse	1
Allmänt om verksamheten	1
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	2
Medlemsinformation	2
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	3
Ekonomi	4
Resultaträkning	4
Balansräkning - Tillgångar	5
Balansräkning - Eget kapital och skulder	6
Noter	7
Revisionsberättelse	12

Styrelsen för BRF Neutronen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningen

Föreningen och stadgarna för föreningen registrerades av Bolagsverket 2010-12-28. Föreningens stadgar uppdaterades och registrerades av Bolagsverket 2016-08-02.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-11-07. BRF Neutronen innehar två punkthus i fem våningsplansfastighet i Sollentuna kommun.

Styrelse

På ordinarie årsstämma 2017-05-11 valdes Fredrik Ullner, Honer Rashid, Maria Alexandraki och Ulf Färnsveden till ordinarie ledamöter och till suppleant valdes Rita Ziegler.

Firmateckning

Firmatecknare för BRF Neutronen är två i styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-05-11.

Ordinarie föreningsstämma skall hållas före juni månads utgång.

Styrelsemöten

Styrelsen har från föreningsstämman och fram till verksamhetsårets slut avhållit 11 protokollförda möten och ett flertal informella (ej protokollförda) möten, som samtliga har resulterat i åtgärder och beslut. Styrelsen har även haft möten med styrelserna i BRF Protonen och BRF Electrum 1.

Revisor

Föreningens revisor har under verksamhetsåret varit Per Lundfors från Grant Thornton.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 54 medlemmar.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har skötts av Storholmen Förvaltning AB.

JPL

FU
RM
MP

Fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Elektronen 9, Sörmlandsvägen nr. 2 och 8 inom Sollentuna kommun år 2013. Byggnaderna inrymmer 38 bostadslägenheter för permanentboende om totalt 3000 kvm samt gemensamma rum för cyklar och barnvagnar. Markareal är 3.391 kvm.

Lägenhetsfördelning

28 st 3 rum och kök

10 st 4 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. I marklägenheterna ingår uteplats. Föreningen innehar 29 garageplatser för bil, 11 parkeringsplatser med elstolpe utomhus samt 2 parkeringsplatser utan elstolpe utomhus.

Väsentliga avtal i föreningen

Storholmen (Förvaltning)	-	2017-01-01 (fr.o.m. och framåt)
Gnilkar Parkerings AB (Garage)	-	2017-09-30
Nordeuropa (Försäkring)	-	2017-09-30
Nordea (Banklån)	-	2017-10-31

Försäkring till fullvärde/för byggnaderna har föreningen tecknat hos Vardia (till och med 2017-09-30) och Nordeuropa Försäkring (från och med 2017-10-01).

I försäkringsavtalet ingår styrelseförsäkring men inte bostadstilläggsförsäkring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året arbetat med att förbättra ekonomiska förutsättningar för boende både kortsiktigt och långsiktigt. Den tekniska förvaltningen har också varit i fokus för att förbättra boendetrivseln. Styrelsens slutgiltiga avsikt är att reducera kostnader för föreningen men samtidigt ha en ökad boendetrivsel.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

pa

fu
RS
12

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 379	2 343	2 336	2 299	481
Resultat efter finansiella poster	-297	-1 110	-2 137	-323	-1 752
Balansomslutning	117 292	118 010	119 112	121 391	127 278
Soliditet (%)	70,0	69,9	70,1	70,6	67,3

Flerårsjämförelse (kr)

Årsavgifter/kvm	669	669	669	673	142
Lån/kvm	11 577	11 752	11 752	11 752	11 752
Vattenkostnad/kvm	17	50	26	28	0
Värmekostnad/kvm	66	77	72	74	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1, Redovisningsprinciper.

Förändringar eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	80 837 500	4 782 500	94 800	-2 168 895	-1 110 141	82 435 764
Avsättning yttre uh-fond			52 400	-52 400		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 110 141	1 110 141	0
Årets resultat:					-296 953	-296 953
Belopp vid årets utgång	80 837 500	4 782 500	147 200	-3 331 436	-296 953	82 138 811

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Ansamlat resultat	-3 331 436
Årets resultat	-296 953
	-3 628 389
Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	52 400
I ny räkning överföres	-3 680 789
	-3 608 389

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt med tilläggsupplysningar.

1/10

BRF Neutronen
Org.nr 769622-5445

3 (11)

FU
RLJ
MD

Resultaträkning	Not 1	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 344 558	2 328 777
Övriga rörelseintäkter	3	34 797	14 471
Summa rörelseintäkter		2 379 355	2 343 248
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 228 163	-1 104 349
Reparationer och underhåll	5	-29 938	-112 031
Övriga externa kostnader	6	-153 310	-214 483
Arvoden och personalkostnader	7	-35 924	-22 146
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 069 044	-1 069 046
Summa rörelsekostnader		-2 516 379	-2 522 055
Rörelseresultat		-137 024	-178 807
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-159 929	-931 334
Summa finansiella poster		-159 929	-931 334
Resultat efter finansiella poster		-296 953	-1 110 141
Årets resultat		-296 953	-1 110 141

IPC

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	116 477 103	117 546 147
Summa materiella anläggningstillgångar		116 477 103	117 546 147
Summa anläggningstillgångar		116 477 103	117 546 147
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 120	0
Övriga fordringar		994	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	60 347	53 653
Summa kortfristiga fordringar		62 461	53 653
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		752 411	410 377
Summa kassa och bank		752 411	410 377
Summa omsättningstillgångar		814 872	464 030
SUMMA TILLGÅNGAR		117 291 975	118 010 177

102

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		85 620 000	85 620 000
Fond för yttre underhåll		147 200	94 800
Summa bundet eget kapital		85 767 200	85 714 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 331 436	-2 168 895
Årets resultat		-296 953	-1 110 141
Summa fritt eget kapital		-3 628 389	-3 279 036
Summa eget kapital		82 138 811	82 435 764
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	34 732 143	35 257 143
Summa långfristiga skulder		34 732 143	35 257 143
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		108 283	40 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	312 738	276 410
Summa kortfristiga skulder		421 021	317 270
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 291 975	118 010 177

1PL

FU
EU
MA

Noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar görs av tillgångens/komponentens avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod och påbörjas när tillgången/komponenten tas i bruk. Avskrivning görs linjärt. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Byggnader 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

NOT 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	2 008 128	2 008 127
Hyror garage och parkeringsplatser	336 430	320 650
	2 344 558	2 328 777

NOT 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Pant- och överlåtelseavgifter	13 664	13 751
Övriga intäkter	21 133	720
<i>1PL</i>	34 797	14 471

NOT 4	Driftkostnader	2017	2016
	Städning	35 423	0
	Mattvätt	6 225	0
	Mark- och trädgårdsskötsel	64 851	0
	Vatten	51 641	150 712
	Värme	199 178	230 537
	El	15 102	32 215
	Sophämtning	91 420	89 107
	Snöröjning	8 321	10 413
	Garagekostnad enligt avtal	380 540	387 960
	Fastighetsförsäkring	24 583	25 343
	Fastighetsskötsel	95 401	0
	Förvaltningsarvode	174 817	173 736
	Hiss enligt avtal	2 504	2 451
	Övriga avtal	78 158	1 875
		1 228 163	1 104 349

NOT 5	Reparationer och underhåll	2017	2016
	Reparationer	29 488	112 031
	Underhåll	450	0
		29 938	112 031

NOT 6	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Revisionsarvode	47 869	30 231
	Fastighetsskatt	0	-3 190
	Datakommunikation	13 824	9 549
	Administrativa kostnader	18 383	38 509
	Övriga förvaltningskostnader	18 671	34 388
	Konsultarvoden	33 706	87 864
	Pant-och överlåtelseavgifter	16 789	12 358
	Bankkostnader	4 068	4 774
		153 310	214 483

Fv
PL
MA

NOT 7**Arvoden och personalkostnader**

	2017	2016
Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.		
Styrelsearvode	22 399	16 854
Sociala avg. på styrelsearvode	13 525	5 292
	35 924	22 146

NOT 8**Byggnader och mark**

	2017	2016
Byggnad, ingående anskaffning	108 097 543	108 097 543
Mark, ingående anskaffning	12 679 600	12 679 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 777 143	120 777 143
Ingående avskrivningar	-3 230 996	-2 161 950
Årets avskrivningar	-1 069 044	-1 069 046
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 300 040	-3 230 996
Utgående redovisat värde	116 477 103	117 546 147
Taxeringsvärden fastighet	54 200 000	54 200 000
varav byggnad	39 000 000	39 000 000

NOT 9**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017	2016
Fastighetsförsäkring	23 527	16 741
Medlemsavgift	5 020	5 020
Datakommunikation	0	1 152
Garagekostnader	31 800	30 740
<i>JPL</i>	60 347	53 653

NOT 10**Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea 96338	0,314	2018-10-31	11 752 381	11 752 381
Nordea 96311	0,314	2018-10-31	11 752 381	11 752 381
Nordea 44826	0,5	2018-10-17	11 227 381	11 752 381
			34 732 143	35 257 143

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 32,1 Mkr.

NOT 11**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	2017-12-31	2016-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	35 257 143	35 257 143
Summa ställda säkerheter	35 257 143	35 257 143

NOT 12**Upplupna kostnader**

	2017	2016
Förutbetalda avgifter	193 043	153 277
Räntekostnader	22 222	23 315
Värmekostnader	33 947	31 556
Vattenkostnader	8 527	9 793
Elkostnader	0	3 000
Renhållningskostnader	5 561	6 602
Övriga förvaltningskostnader	0	1 717
Revision	20 000	25 000
Styrelsearvode	22 400	22 150
Sociala avgifter på arvode	7038	0
	312 738	276 410

NOT 13**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

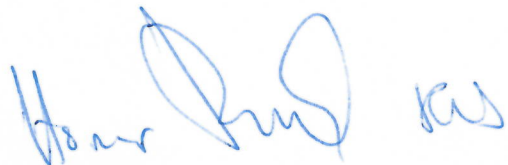
Avgifterna för lägenheterna har sänkts med 5 % från 2018-01-01.

JPL

Sollentuna 2018-04-30



Fredrik Ullner



Honer Rashid



Maria Alexandraki

^{V&F}
Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-04
Grant Thornton Sweden AB



Per Lundfors
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Neutronen
Org.nr. 769622-5445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Neutronen för år 2017.

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 2017 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 på fel.

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.

Revisorns 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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

1/PL

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 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 våra 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 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.

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 Neutronen för år 2017 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Stockholm den 4 maj 2018

Grant Thornton Sweden AB



Per Lundfors

Auktoriserad revisor