



FORMELL ÅRSREDOVSNING FÖR ÅR 2014

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHULET
71 48 00-1675

Antal som bor här: 1.122 personer

Genomsnittlig årsavgift: 552 kronor per år och kvadratmeter

Bostadslägenheter: 691 (snart 696) stycken

Antal fastigheter: 26 stycken (20 bostadshus)

Bostadsyta: 47.350 kvadratmeter (snart 222 till)

Parkeringsplatser: 676 stycken

Kommersiella lokaler: 3 stycken

Soliditet: 29 procent

Omsättning: 30 miljoner kronor per år

Föreningens långfristiga lån: 57 miljoner kronor

Marknadsvärde bostadsrätterna: över en miljard kronor

Fastigheternas taxeringsvärde: 500 miljoner kronor

Storlek: Sollentuna kommuns största

privata ägare av bostadsfastigheter

Organisationstillhörighet: Helt fristående

Hemsida: www.solhjulet.se

Utmärkelser: Sollentuna kommuns byggnadsvårdsdiplom 2004

Årets Bostadsrättsförening 2008

Svenska Publishingpriset 2009

Finalist Årets Byggnadsvårdare 2011

Under 2014 har det kommit nya »spännande redovisningsregler«. Nej, där skojade vi till det. Formuleringen »spännande redovisningsregler« är det man brukar kalla en »oxymoron« – en självmotsägelse. Ungefär som formuleringen »talande tystnad«. Det är ju alldeles uppenbart att tystnaden inte kan tala, och att nyheter om redovisningsregler inte är spännande.

Med start år 2014 upprättas dock bostadsrättsföreningen Solhjulets årsredovisning efter nya bokföringsregler. Formellt kallas det K3, och många har hävdat att det skulle göra dramatisk skillnad. Men eftersom föreningens årsredovisningar redan tidigare varit mycket innehållsrika, så finns faktiskt den enda förändringen i not 8, på tredje raden under rubriken »byggnader«. Och redan där kan

man ju ana hur dramatiskt det i själva verket blev. Avskrivningarna på den ursprungliga fastigheten beräknas från och med år 2014 på ett annat sätt än tidigare. Lite mer om detta finns också två sidor fram under rubriken »nya redovisningsregler«.

De följande sidorna är annars ganska trista och redovisningsreglerna gör att den formella årsredovisningen egentligen inte säger så mycket om föreningen. (Något man kan se redan genom att värdet på föreningens *alla hus och all mark* helt enligt reglerna [not 8 igen] tas upp till knappt 10 miljoner. Seriöst? *En* femma såldes nyss för nästan 3 miljoner kronor.)

Utöver vår formella årsredovisning har vi skrivit en (tycker vi själva) lättläst och rolig informell berättelse om verksamheten.

Läs den istället!


Anna Grönvall
ORDINARIE LEDAMOT
OCH ORDFÖRANDE


Ninni Lund
ORDINARIE LEDAMOT
OCH VICE ORDFÖRANDE


Stefan Jepszon
ORDINARIE LEDAMOT
OCH SEKRETERARE


Mikael Åberg
ORDINARIE LEDAMOT


Bibbie Borell
ORDINARIE LEDAMOT


Ida Ritzell
SUPPLEANT


Maritha Björkengren
SUPPLEANT


Christer Lindberg
SUPPLEANT


Johannes Hansson
SUPPLEANT

FÖRVALT-
NINGSS-
BERÄT-
TELSE

*Styrelsen för bostadsrättsföreningen Solhju-
let får härmed avge sin årsredovisning för
räkenskapsåret 1 januari 2014 till och med
31 december 2014.*

Verksamhetens art och inriktning

Bostadsrättsföreningen Solhjulet äger och förvaltar 20 hus med närmare 700 bostadslägenheter – det har vi för avsikt att göra även under kommande år.

Husen är byggda i egen regi, efter ritningar av arkitekten Ernt Grönwall, de första åren på 60-talet och det sammanlagda taxeringsvärdet uppgår till 510 miljoner kronor (510 miljoner – avser 2013). Av de totala intäkterna på 29.446 kkr (29.690 kkr) härrör 92 procent (92%) procent från lägenheter och lokaler upplåtna med just bostadsrätt. Andelen intäkter från lägenheter och lokaler upplåtna med hyresrätt uppgår till knappt 1,5 procent (2 %) av de totala intäkterna. Under året har avgifterna och parkeringshyrorna varit oförändrade.

Under hösten 2013 gick det företag som föreningen köpt förvaltningstjänster av, under närmare tio år, i konkurs. Under början av 2014 har föreningen därför tecknat nya avtal gällande teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, trappstädning och trädgårds-skötsel. Samtliga dessa funktioner sköts nu återigen av externa entreprenörer och föreningen har ingen egen anställd personal.

Verksamhetens förutsättningar

50 år gamla flerbostadsfastigheter (de första inflyttningarna våren 1962 och de sista precis innan jul 1963) kräver ett betydande löpande underhåll för att bibehålla sitt värde. För närvarande budgeterar föreningens styrelse för genomsnittliga underhållskostnader (underhåll och löpande reparationer) på närmare 6 miljoner kronor per år. De senaste åren har motsvarande faktiska kostnader uppgått till närmare 10 mkr per år. Detta överensstämmer också i stort med underhållsplanen för de kommande 40 åren.

Föreningen har tilldelats utmärkelsen »ÅRETS BOSTADSRÄTTSFÖRENING«. Årsredovisningen för år 2008 vann SVENSKA PUBLISHINGPRISET och under 2014 finalnominerades föreningens årsredovisning (den för år 2013) återigen. Dessutom har föreningen tilldelats SOLLENTUNA KOMMUNS BYGGNADSVÅRSDIPLOM för föredömlig förvaltning av fastigheterna och har också nominerats till Svenska Byggnadsvårdsföreningens utmärkelse ÅRETS BYGGNADSVÅRDARE.

Väsentliga händelser

Under 2014 inleddes arbetet med att *renovera husens fasader, balkonger och tak*. Fasadelementen med »marmorkross« är efter 50 år är svårt nedsmutsade och på väggarna kring balkongerna (balkongskärmar) har färgen flagnat och även lagningar av vittrande betong måste göras. Dessa arbeten beräknas pågå under ett antal år, under året färdigställdes dock det första huset och i skrivande stund pågår renovering av ytterligare tre hus.

Styrelsen har under året, i enlighet med föreningsstämmans tidigare beslut, fortsatt arbetet med att *bygga om befintliga kommersiella lokaler till bostäder*. Under året har ytterligare två lokaler byggts om till fem nya bostäder. Dessa har i början av år 2015 upplåtits med bostadsrätt.

En del av den gamla panncentralen byggdes för ett par decennier sedan om till hobbylokal. Den ombyggnaden var dock bristfälligt utförd med stor risk för ras. Golvet var inte förstärkt för att klara belastning av inredning, maskiner och människor. Genom en *ombyggnad av panncentralens övervåning* under året har full hållfasthet uppnåtts, golvytan har kunnat fördubblas och med det har lokalen kunnat delns in i flera rum, avsedda för olika ändamål.

Framtida utveckling

Föreningens grundläggande verksamhet har varit oförändrad sedan föreningen

bildades 1959. Bostadsrätten är en upp-
låtelse »utan begränsning i tiden« varför
ingen egentlig ändring av verksamheten
kan ske. Föreningens totala lån (inräknat
uppnyttjad del av checkkrediten) uppgår
till 57 miljoner kronor vilket motsvarar
drygt 10 procent av fastigheternas taxer-
ingsvärde. Avgiften räknat per kvadrat-
meter ligger långt under genomsnittet i
kommunen. En långsiktig underhållspla-
nering gör att fastigheternas värde och
standard består eller förbättras.

Nya redovisningsregler

Inför år 2014 ändrades regler för bokfö-
ring i bostadsrättsföreningar. Det hand-
lar i huvudsak om att föreningens kost-
nader för underhåll kan redovisas på ett
annat sätt än tidigare. Under före-
ningens första 54 år användes en sär-
skild »yttre reparationsfond« för att för-
dela underhållskostnaderna mellan åren.
Från och med 2014 (K3) ska under-
hållskostnader normalt i stället »aktive-
ras« och kostnaden därefter fördelas ge-
nom »avskrivningar« under flera år. Det

låter väldigt *krångligt* men i praktiken
betyder det att föreningen ges bättre
möjlighet att fördela underhållskostna-
derna jämnt mellan åren. Detta innebär
att risken för stora svängningar i må-
nadsavgifterna minskar.

Yttre reparationsfonden

Det här gör också att föreningens yttre
reparationsfond i praktiken har spelat ut
sin roll. Detta var känt redan när förra
årets årsredovisning upprättades och
därför beslutade styrelsen och stämman
då att låta hela det årets underhåll be-
lasta föreningens yttre reparationsfond.
Efter det årets »uttag« på 3 miljoner
kronor återstod 11 miljoner och styrel-
sen har även i år beslutat att disponera
medel ur den yttre reparationsfonden
för att täcka årets underhållskostnader
på 2 miljoner kronor. På sikt blir konse-
kvensen av de nya redovisningsreglerna
nämligen, enligt de som begriper sig på
regelverket, att yttre fonden inte längre
behövs (vilket dock kräver en framtida
stadgeändring). ¶

	Utfall 2011	Utfall 2012	Utfall 2013	Utfall 2014	Budget 2015
Totala intäkter (kkr)	28 677	29 231	29 690	29 446	29 994
Varav bostads-bostadsrätter (kkr)	25 266	26 129	26 341	26 302	27 062
Årsavgift per kvadratmeter (kr)	534	552	556	556	572
Genomsnittspris bostadsrätt (kr/kvm)	20 460	21 810	23 420	26 040	-
Soliditet (%)	40%	37%	32%	29%	-
Total långfristig belåning* (kkr)	34 692	43 367	48 033	57 254	-

*inklusive utnyttjad checkkredit

VINSTDISPOSITION

Årets formella resultat är en förlust på 864.071 kronor. Denna förlust har dock upp-
stått därför att styrelsen har utfört underhåll som ska belasta föreningens yttre repa-
rationsfond. Med tidigare redovisningsregler skulle någon förlust alls inte uppstått.
Totalt disponeras 2.000.000 kronor från föreningens yttre reparationsfond, vilket
sker över dispositionsfonden. Styrelsen föreslår att föreningsstämman måtte godkän-
na styrelsens beslut att verkställa uttag från föreningens reparationsfond på
2.000.000 kronor samt att den vinst på 1.135.929 kronor som därefter uppstår ska
balanseras mot föreningens dispositionsfond. Det föreligger utöver detta inga ytterli-
gare vinstmedel för föreningsstämman att disponera.

RESUL-

TÄT-

RÄK

NINGEN

		2014	2013
+ RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	not 1	28 922 501	29 277 182
Övriga rörelseintäkter	not 2	523 597	184 925
	
Summa rörelseintäkter		29 446 098	29 462 107
- RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftkostnader	not 3	-21 464 187	-20 128 250
Fastighetskatt		-955 448	-903 610
Underhållskostnader	not 4	-2 017 691	-5 121 906
Personalkostnader	not 5	-526 239	-656 224
Avskrivningar	not 6	-3 954 736	-4 149 795
Summa rörelsekostnader		-28 918 301	-30 959 785
	
= Rörelseresultat		527 797	-1 497 678
- RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter	not 7	5 176	1 574
Räntekostnader		-1 397 044	-1 502 535
	
= Resultat efter finansiella poster		-864 071	-2 998 639
= ÅRETS RESULTAT			
		-864 071	-2 998 639
Av styrelsen verkställd fondförändring			
I anspråktaget av yttre reparationsfonden		2 000 000	3 500 000
Överfört till yttre reparationsfonden	
= Resultat efter fondförändring		1 135 929	501 361

BALANS-

RÄK-

NING-

EN

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	not 8	68 249 388	69 942 369
Inventarier och verktyg	not 9	141 332	166 701
Pågående nyanläggningar	not 10	22 935 090	11 811 063
Summa anläggningstillgångar		91 325 810	81 920 133
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och kundfordringar		41 666	98 704
Övriga fordringar		1 911	252 784
Skattefordringar		176 162	193 182
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	not 11	596 689	758 321
Kassa och bank		819 209	874 008
Summa omsättningstillgångar		1 635 637	2 176 999
	
SUMMA TILLGÅNGAR		92 961 447	84 097 132
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter	not 12	2 911 511	2 911 511
Upplåtelseavgifter	not 13	11 098 899	11 098 899
Reservfond		530 200	530 200
Föreningens yttre reparationsfond	not 14	9 216 581	11 054 581
Summa bundet eget kapital		23 757 191	25 595 191
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond	not 15	3 536 048	4 696 687
Årets resultat		-864 071	-2 998 639
Summa fritt eget kapital		2 671 977	1 698 048
Summa eget kapital		26 429 168	27 293 239
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	not 16	46 000 000	46 000 000
Summa långfristiga skulder		46 000 000	46 000 000
Kortfristiga skulder			
Medlemmamas inre reparationsfond	not 17	1 801 923	1 794 524
Checkräkningskredit	not 18	11 253 534	2 032 964
Skulder till kreditinstitut		0	0
Leverantörsskulder		3 701 043	2 269 640
Övriga skulder		152 543	195 911
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	not 19	3 623 236	4 510 854
Summa kortfristiga skulder		20 532 279	10 803 893
	
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER		92 961 447	84 097 132

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser se not 20

KASSA-

FLÖDES

ANALYS-

EN

Kassaflödesanalys

Beloppen på uppslag i kkr (tusen kronor)	2014	2013
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	-864	- 2 999
Betald skatt	0	-190
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 955	4 150
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET		
Ökning/minskning av fordringar	486	651
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	401	-7 096

= KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	3 978	-5 483
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-13 360	-4 953
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0

+ KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-13 360	-4 953
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av checkräkningskredit	9 221	11 308
Förändring av långfristig fordran	0	0
Amortering av skuld	0	0
Medlemarnas uttag ur inre reparationsfond	106	2

+ KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	9 327	11 310
= ÅRETS KASSAFLÖDE	-55	874
Likvida medel vid årets början	874	0
Likvida medel vid årets slut	819	874

= ÅRETS KASSAFLÖDE	-55	874

NOTER

& FÖR-

TYDLI-

GANDEN

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och för räkenskapsåret 2014 även enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 »Årsredovisning och koncernredovisning benämnt K3«. Föreningen är enligt bedömningskriterierna att betrakta som mindre företag med möjlighet att välja K2 eller K3 som regelverk för redovisning. Styrelsen har tagit beslut om att med start räkenskapsåret 2014 tillämpa K3. Då det är första gången regelverket i K3 tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5 § fjärde stycket ÅRL och inte räknat om jämförelsetalen.

Värderingsprinciper med mera

Följande värderings- och omräkningsprinciper har tillämpats i årsredovisningen: Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Föreningen har ingen anställd personal, utbetalda ersättningar gäller styrelse, valberedning och lekmannarevisor.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Vid övergång till K3 har komponentredovisning införts. *Ursprungliga anskaffningar* har delats upp i betydande komponenter och avskrivning sker under en beräknad kvarstående nyttjandeperiod. Avskrivningar avseende *övriga anskaffningar* sker enligt plan och baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Följande avskrivningstider tillämpas för materiella anläggningstillgångar: **Fastigheterna** skrivs av med separata avskrivningsplaner för dess huvudsakliga komponenter (dessa avskrivningstider varierar mellan 12 och 100 år), **balkongrenoveringen** skrivs av på 40 år, **hyreslägenheterna** skrivs av på 30 år, **kulvertar och värmecentraler, relining av dagvatten- och spillvattenrör, tvättstugor, trädgård och fasader** skrivs av på 20 år och **inventarier, energisnåla lampor** skrivs av på 10 år, **kabel-tv-anläggningen** skrivs av på 5 år och **verktyg och installationer** skrivs av på 3 år.

NOT 1: Årsavgifter och hyror	2014	2013
Bostäder	26 302 056	26 341 103
Hyreslägenheter	58 296	58 296
Lokaler	386 478	535 875
Bostadsrättsgarage	774 442	770 490
Parkeringsplatser och övrigt	1 514 665	1 684 854
Medlemmarnas reparationsfond	-113 436	-113 436

Summa årsavgifter och hyror	28 922 501	29 277 182
NOT 2: Övriga rörelseintäkter	2014	2013
Ersättning från medlemmar	233 541	184 925
Omrövningsbeslut fastighetsskatt	290 056	0

Summa övriga rörelseintäkter	523 597	184 925
NOT 3: Driftkostnader	2014	2013
Reparationer	1 296 998	1 303 658
Fastighetsskötsel	2 482 255	2 007 336
Bevakning	535 117	451 421
Trädgårdsskötsel och snöröjning	2 203 306	1 771 167
Inomhusstädning	708 835	798 280
Sophantering	1 605 524	995 237
Uppvärmningskostnader	5 302 869	5 700 948
Vattenavgifter	1 390 586	1 311 422
Fastighetsel	728 894	862 383
Försäkringar	331 849	313 858
Vicevärd	1 163 897	575 006
Administrativ förvaltning	817 487	804 365
Övriga förvaltningskostnader *	2 545 018	2 882 525
Kabel-TV	351 552	350 644

Summa driftkostnader	21 464 187	20 128 250

* I beloppet ingår kostnad för revision och konsultationer enligt följande:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	187 409	165 336
Finnhammars	43 750	0

NOT 4: Underhållskostnader	2014	2013
Planerat underhåll	2 017 691	5 121 906

Summa underhållskostnader	2 017 691	5 121 906

NOT 5: Personalkostnader	2014	2013
Styrelse	395 435	489 504
Valberedning och lekmannarevisor	11 150	12 966
Sociala kostnader	119 654	153 754

Summa personalkostnader	526 239	656 224

NOT 6: Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	326 276	586 000
Balkonger	307 967	307 967
Hyseslägenheter	175 000	175 000
Kulvert och värme	296 127	296 127
Relining dagvatten- och spillvattenstammar	1 923 774	1 923 774
Kabel-tv nät	0	3 000
Inventarier och verktyg	16 569	1 595
Energibesparande lampor och seniorpark	203 858	151 167
Bilar och transportmedel	43 800	43 800
Tvättstugor	223 074	223 074
Trädgård	111 410	111 410
Fasadrenovering	326 881	326 881

Summa avskrivningar	3 954 736	4 149 795

NOT 7: Övriga ränteintäkter	2014	2013
Ränta transaktionskonton etc	5 176	1 574

Summa övriga ränteintäkter	5 176	1 574

NOT 8: Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Mark	2 664 000	2 664 000

Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	36 365 000	36 365 000
Ingående avskrivningar	-28 111 000	-27 525 000
Årets avskrivningar	-326 276	- 586 000

Redovisat värde byggnader	7 927 724	8 254 000

Investering, balkonger		
Ingående anskaffningsvärde	12 318 691	12 318 691
Ingående avskrivningar	-3 416 658	-3 108 691
Årets avskrivningar	-307 967	-307 967

Redovisat värde balkonger	8 594 066	8 902 033

Investering, hyreslägenheter		
Ingående anskaffningsvärde	5 234 865	5 234 865
Ingående avskrivningar	-3 730 865	-3 555 865
Årets avskrivningar	-175 000	- 175 000

Redovisat värde hyreslägenheter	1 329 000	1 504 000

Investering, kulvertar och värmecentraler		
Ingående anskaffningsvärde	5 922 545	5 922 545
Ingående avskrivningar	-2 639 672	-2 343 545
Årets avskrivningar	-296 127	-296 127

Redovisat värde kulvertar	2 986 746	3 282 873
 Investering, energisnåla lampor och seniorpark		
Ingående anskaffningsvärde	2 038 601	1 511 690
Investering under perioden	965 517	526 911
Ingående avskrivningar	-566 526	-415 359
Årets avskrivningar	-203 858	-151 167

Redovisat värde energisnåla lampor	2 233 734	1 472 075
 Investering, relining dag- och spillvattenrör		
Ingående anskaffningsvärde	38 475 508	38 475 508
Investering under perioden	819 317	
Ingående avskrivningar	-7 178 081	-5 254 307
Årets avskrivningar	-1 923 774	-1 923 774

Redovisat värde relining dag- och spillvattenrör	30 192 970	31 297 427
 Investering, uppgradering kabel-tv & basstation		
Ingående anskaffningsvärde	553 666	553 666
Investering under perioden	416 551	
Ingående avskrivningar	-553 666	-550 666
Årets avskrivningar	0	- 3 000

Redovisat värde uppgradering kabel-tv & basstation	416 551	0
 Investering, fasadrenovering		
Ingående anskaffningsvärde	6 537 639	6 537 639
Ingående avskrivningar	-326 881	0
Årets avskrivningar	-326 881	-326 881

Redovisat värde fasadrenovering	5 883 877	6 210 758
 Investering, tvättstugor		
Ingående anskaffningsvärde	4 461 483	4 461 483
Ingående avskrivningar	-223 074	0
Årets avskrivningar	-223 074	-223 074

Redovisat värde tvättstugor	4 015 335	4 238 409
 Investering, trädgård		
Ingående anskaffningsvärde	2 228 204	2 228 204
Ingående avskrivningar	-111 410	0
Årets avskrivningar	-111 410	-111 410

Redovisat värde trädgård	2 005 384	2 116 794
Summa byggnader och mark	68 249 387	69 942 369
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	344 600 000	344 600 000
Taxeringsvärden mark	165 500 000	165 500 000

Summa taxeringsvärden	510 100 000	510 100 000

Fastighetens taxeringsvärde fördelas

Taxeringsvärden bostäder	501 000 000	501 000 000
Taxeringsvärden lokaler	9 100 000	9 100 000

Summa	510 100 000	510 100 000

NOT 9: Inventarier och verktyg

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	882 864	835 018
Nyanskaffningar	35 000	47 846
Ingående avskrivningar	-716 163	-670 768
Årets avskrivningar	-60 369	-45 395

Redovisat värde inventarier och verktyg	141 332	166 701

NOT 10: Pågående nyanläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 811 063	7 433 266
Årets nedlagda kostnader	12 359 895	4 377 797
Överfört till färdigställda byggnader	-1 235 868	0

Summa pågående nyanläggningar	22 935 090	11 811 063

NOT 11: Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsförsäkring	333 934	331 849
Övrigt	262 755	426 472

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	596 689	758 321

NOT 12: Grundavgifter

	2014-12-31	2013-12-31
Grundavgifter	2 911 511	2 911 511

Summa grundavgifter	2 911 511	2 911 511

NOT 13: Upplåtelseavgifter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplåtelseavgifter	11 098 899	11 098 899

Summa upplåtelseavgifter	11 098 899	11 098 899

NOT 14: Föreningens yttre reparationsfond

	2014-12-31	2013-12-31
Föreningens yttre reparationsfond 1/1	11 054 581	14 048 966
Stadgeenlig avsättning	162 000	162 000
Extra avsättning	0	343 616
Ianspråktaget under året	-2 000 000	-3 500 000

Summa föreningens yttre reparationsfond	9 216 581	11 054 581

NOT 15: Dispositionsfond

	2014-12-31	2013-12-31
Dispositionsfond 1/1	4 696 687	1 358 687
Stadgeenlig avsättning föreningens yttre reparationsfond	-162 000	-162 000
Förra årets resultat enligt stämmobeslut	-2 998 639	0
I anspråktaget från föreningens yttre reparationsfond	2 000 000	3 500 000

Summa dispositionsfond	3 536 048	4 696 687

NOT 16: Skulder till kreditinstitut	2014-12-31	2013-12-31
Handelsbanken *	46 000 000	46 000 000
Kortfristig del	0	0

Summa skulder kreditinstitut	46 000 000	46 000 000

*Lånet löper med rörlig ränta som vid årsskiftet uppgick till 1,94 % (2,91 %).
Av de långfristiga skulderna har 0 kr en förfallotid längre än 5 år från balansdagen.

NOT 17: Medlemmarnas inre reparationsfond	2014-12-31	2013-12-31
Medlemmarnas inre reparationsfond 1/1	1 794 524	1 792 717
Uttag ur inre reparationsfond	-106 037	-111 629
Avsättning enligt stadgar	113 436	113 436

Summa medlemmarnas inre reparationsfond	1 801 923	1 794 524

NOT 18: Checkräkningskredit	2014-12-31	2013-12-31
Beviljad kredit	13 000 000	13 000 000
Outnyttjad kredit	- 1 746 466	- 10 967 036

Utnyttjad del	11 253 534	2 032 964

NOT 19: Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Förskottsbetalda avgifter & hyror	2 204 569	2 128 058
Upplupna kostnader, Sollentuna Energi	1 035 238	882 472
Övrigt	383 429	1 500 323

Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 623 236	4 510 853

NOT 20: Ställda säkerheter	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar	66 000 00	59 000 000
varav i eget förvar	0	0

Summa utestående säkerheter	66 000 000	59 000 000
Avsvarsförbindelser	inga	inga

Ovanstående förvaltningsberättelse, balansräkning, resultaträkning samt förslag till vinstdisposition fastställdes enhälligt av styrelsen för bostadsrättsföreningen Solhjulet den 21 april 2015.

Anna Grönvall
ORDINARIE LEDAMOT
OCH ORDFÖRANDE

Ninni Lund
ORDINARIE LEDAMOT

Stefan Jeppsson
ORDINARIE LEDAMOT
OCH SEKRETERARE

Bibbie Borell
ORDINARIE LEDAMOT

Mikael Åberg
ORDINARIE LEDAMOT

Vår revisionsberättelse avgavs den 28 april 2015

Bengt Beergrehn
AUKTORISERAD REVISOR

Erik Dahlgren
LEKMANNAREVISOR

BÜDGET

FÖR

ÅR

2015

Budget för 2015

Beloppen på uppslag i kkr (tusen kronor)

INTÄKTER

Bostadsrättslägenheter	27 062
Hyseslägenheter	58
Bostadsrättslokaler	124
Lokaler med hyresrätt	180
Bostadsrättsgarage	822
P-platser	1 712
Gästrum	30
Avgår outhyrt	-24
Övriga intäkter	145
Stadseenlig avsättning inre repfond	-115

Summa intäkter

.....
= 29 994

KOSTNADER

Reparationer	-1 000
Fastighetsskötsel	-1 365
Vicevärd	-660
Bevakning	-503
Trädgårdsskötsel	-1 610
Inomhusstädning	-997
Sophantering	-1 171
Uppvärmningskostnader	-5 942
Vattenavgifter	-1 458
Elavgifter	-878
Fastighetsförsäkring	-350
Ekonomisk förvaltning	-840
Övriga förvaltningskostnader	-950
Personalkostnader	-467
Kabel-TV	-356
Fastighetsskatt	-954
Underhållskostnader	-4 750
Räntekostnader	-1 152
Avskrivningar	-4 702

Summa kostnader

.....
= -30 105

RESULTAT (förlust)

-111

**Arkitekten Ernst Grönvall som ritade husen i
bostadsrättsföreningen Solhjulet**



Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solhjulet för år 2014.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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. 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens öv-

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solhjulet för år 2014.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 och föreningens stadgar. 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 ersättningskyldig 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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Sollentuna den 28 april 2015

Bengt Beergrehn

AUKTORISERAD REVISOR

Erik Dahlgren

LEKMANNAREVISOR



...ur finalnomineringen:

»Bostadsrättsföreningen Solhjulet består av ett 20-tal, tidstypiska flerbostadshus från början av 1960-talet. Dessa byggnader representerar ett mycket vanligt förekommande husbestånd i Sverige. Men i motsats till de flesta andra förvaltare har bostadsrättsföreningen Solhjulet sedan ett 10-tal år följt byggnadsvårdens principer i sin förvaltning.«



...för årsredovisningen år 2008 som »lagt kvalificerade konkurrer och kräsen jury för sina fötter«



...för att föreningen »arbetar mycket professionellt med information på alla plan och är en spjutspets inom fastighetsbranschen.«



...Sofia-Priset 2009 för »föreningens byggnadsvård och informationsinsatser, som även tar in kulturhistorien i närområdet«.



...för »ett föredömligt kulturhistoriskt inriktat förvaltande av föreningens byggnadsbestånd«



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHJULET

Kruthornsvägen 42, 192 53 Sollentuna
Telefon (växel) 08 – 96 14 20 | info@solhjulet.se
www.solhjulet.se | www.facebook.com/brf.solhjulet