SIFFROR

2015

Vi brukar möjligen lite medvetet provocerande säga att man ska slänga den del av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Solhjulet som Du just nu håller i handen.

Slänga den, utan att läsa den – och det kan ju låta märkligt. Men så här resonerar vi – de ekonomiska siffror som finns i den här formella delen av styrelsens årsredovisning är för de flesta ganska obegriplig läsning. Väckta mitt i natten klarar vi själva inte alltid av att redogöra för skillnaden mellan »upplupna intäkter« och »förutbetalda kostnader« eller om det var tvärt om.

För att råda bot på detta så har styrelsen sedan många år delat upp årsredovisningen i två separata delar – en formell del som Du just nu läser i, och en informell del där vi – i stort – berättar samma sak som siffrorna i den formella delen fast begripligt.

Den här delen heter »SIFFROR«, men som sagt läs »ORD« istället.

Stefan Jeppsson
ORDINARIE LEDAMOT
OCH ORDFÖRANDE

Ninni Lund
ORDINARIE LEDAMOT
OCH VICE ORDFÖRANDE

Johannes Hansson
ORDINARIE LEDAMOT
OCH SEKRETERARE

Bibbie Borell
ORDINARIE LEDAMOT

Maritha Björkengren
SUPPLEANT

Ida Litzell
SUPPLEANT

Christer Lindberg
SUPPLEANT

Ulrica Ekenberg
SUPPLEANT

Vi vill som vanligt sända en tacksamhetens tanke till de, numera anonyma personer på Skånska Cementgjuteriet, som byggde våra fina hus i början av 60-talet

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Solhjulet får härmed avge sin årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2015 till och med 31 december 2015.

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 2014). Av de totala intäkterna på 29.851 kkr (29.446 kkr) härrör 94 procent (92%) procent från lägenheter och lokaler upplåtna med just bostadsrätt. Andelen intäkter från lägenheter och lokaler upplåtna med hyresrätt uppgår till knappt 0,8 procent (1,5 %) av de totala intäkterna. Under året har avgifterna och parkeringshyrorna varit oförändrade.

Föreningen har avtal med externa entreprenörer gällande i huvudsak fastighetsskötsel, trappstädning, teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning och trädgårdsskötsel. Under året har entreprenör för trädgårdsskötsel och snöröjning bytts. Föreningen har ingen egen anställd personal.

VERKSAMHETENS FÖRUTSÄTTNINGAR

50 år gamla flerbostadsfastigheter (de första inflyttningarna våren 1962) kräver ett betydande löpande underhåll för att bibehålla sitt värde. För närvarande budgeterar föreningens styrelse för genomsnittliga underhållskostnader (underhåll och löpande reparationer) på närmare 10 miljoner kronor per år. Det beloppet inkluderar avskrivningar gällande det underhåll som aktiveras. Denna nivå 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 tidigare tilldelats Sollentuna kommuns byggnadsvårdsdiplom 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 har fortsatt med god hastighet under 2015 och i skrivande stund pågår renovering av ytterligare sex hus. Det här renoveringsprojeketet är mycket omfattande och beräknas vara klart först omkring julen 2019.

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. Under 2016 byggs ytterligare tre lokaler om till fyra bostadslägenheter.

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 ombyggand av panncentralens övervåning under året har full hållfasthet uppnåtts, golvytan har kunnat fördubblas och med det har lokalen kunnat dels in i flera rum, avsedda för olika ändamål.

FRAMTIDA UTVECKLING

Föreningens grundläggande verksamhet har varit oförändrad sedan föreningen bildades 1959. Bostadsrätten är en upplåtelse »utan begränsning i tiden« varför ingen egentlig ändring av verksamheten kan ske. Föreningens totala lån (inräknat uppnyttjad del av checkkrediten) uppgår till knappa 80 miljoner kronor vilket motsvarar drygt 15 procent av fastigheternas taxeringsvärde. Avgiften räknat per kvadratmeter ligger långt under genomsnittet i kommunen. En långsiktig underhållsplanering gör att fastigheternas värde och standard består eller förbättras.

NYA REDOVISNINGSREGLER

Inför år 2014 ändrades regler för bokföring i bostadsrättsföreningar. Det handlade i huvudsak om att föreningens kostnader för underhåll kan redovisas på ett annat sätt än tidigare. Under föreningens första 54 år användes en särskild »yttre reparationsfond« för att fördela underhållskostnaderna mellan åren. Från och med 2014 (K3) ska underhållskostnader normalt i stället »aktiveras« och kostnaden därefter fördelas genom »avskrivningar« under flera år. Det låter väldigt krångligt men i praktiken betyder det att föreningen ges bättre möjlighet att fördela underhållskostnaderna jämnt mellan åren. Detta innebär att risken för stora svängningar i månadsavgifterna minskar.

YTTRE REPARATIONSFONDEN

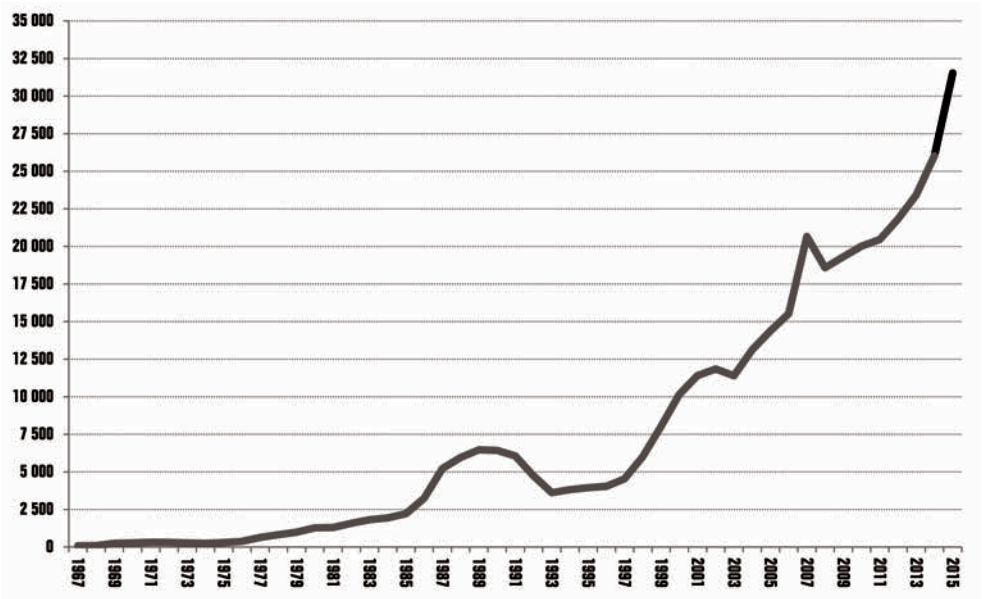
Det här gör också att föreningens yttre reparationsfond i praktiken har spelat ut sin roll. Detta var känt redan när årsredovisningen för 2013 upprättades och därför beslutade styrelsen och stämman då att låta hela det årets underhåll belasta föreningens yttre reparationsfond. Samma sak under 2014 och under 2015 disponeras ytterligare 2 miljoner kronor ur den yttre reparationsfonden för att täcka en del av årets underhållskostnader.

På sikt blir konsekvensen av de nya redovisningsreglerna nämligen, enligt de som begriper sig på regelverket, att yttre fonden inte längre behövs (vilket också kräver en framtida stadgeändring).¶

FLERÅRSÖVERSIKT	Utfall 2012	Utfall 2013	Utfall 2014	Utfall 2015	Budget 2016
Totala intäkter (kkr)	29 231	29 690	29 446	29 851	29 994
Varav bostads-bostadsrätter (kkr)	26 129	26 341	26 302	26 997	27 105
Årsavgift per kvadratmeter (kr)	552	556	556	568	568
Genomsnittspris bostadsrätt (kr/kvm)	21 810	23 420	26 040	31 532	-
Soliditet (%)	37%	32%	29%	28%	-
Total långfristig belåning* (kkr)	43 367	48 033	57 254	78 416	-

*inklusive utnyttjad checkkredit

GENOMSNITTLIGT KAVDRATMETERPRIS 1967-2015



Den svarta biten av linjen visar prisuppgången under 2015.

VINSTDISPOSITION

Årets formella resultat är en förlust på 1.304.955 kronor. Denna förlust har dock uppstått därför att styrelsen har utfört underhåll som ska belasta föreningens yttre reparationsfond. 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 godkänna styrelsens beslut att verkställa uttag från föreningens reparationsfond på 2.000.000 kronor samt att den vinst på 695.045 kronor som därefter uppstår ska balanseras mot föreningens dispositionsfond. Det föreligger utöver detta inga ytterligare vinstmedel för föreningsstämman att disponera.

Bara i föreningens största hus finns 200 lägenheter – i hela föreningen närmare 700.

RESULTATRÄKNING

BALANSRÄKNING

MER BALANSRÄKNING

KASSAFLÖDESANALYS

NOTER

BUDGET FÖR 2016

REVISIONSBERÄTTELSE

RESULTATRÄKNING

		2015	2014
+ RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	not 1	29 601 992	28 922 501
Övriga rörelseintäkter	not 2	249 393	523 597
Summa rörelseintäkter		**29 851 385**	**29 446 098**
- RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftkostnader	not 3	-19 737 513	-21 464 187
Fastighetsskatt		-949 912	-955 448
Underhållskostnader	not 4	-3 543 878	-2 017 691
Personalkostnader	not 5	-529 883	-526 239
Avskrivningar	not 6	-5 168 974	-3 954 736
Summa rörelsekostnader		-29 930 160	-28 918 301
= Rörelseresultat		**-78 775**	**527 797**
- RESULTAT FRÅN FINASIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter	not 7	1 738	5 176
Räntekostnader		-1 227 918	-1 397 044
= Resultat efter finansiella poster		**-1 304 955**	**-864 071**
= ÅRETS RESULTAT		**-1 304 955**	**-864 071**
Av styrelsen verkställd fondförändring			
I anspråktaget av yttre reparationsfonden		2 000 000	2 000 000
Överfört till yttre reparationsfonden			
= Resultat efter fondförändring		**695 045**	**1 135 929**

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	not 8	103 359 216	68 249 388
Inventarier och verktyg	not 9	80 963	141 332
Pågående nyanläggningar	not 10	11 994 690	22 935 090
Summa anläggningstillgångar		**115 434 869**	**91 325 810**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och kundfordringar		43 080	41 666
Övriga fordringar		204 520	1 911
Skattefordringar		159 745	176 162
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	not 11	532 956	596 689
Kassa och bank		3 954 495	819 209
Summa omsättningstillgångar		**4 894 796**	**1 635 637**
SUMMA TILLGÅNGAR		**120 329 665**	**92 961 447**

MER BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter	not 12	2 930 715	2 911 511
Upplåtelseavgifter	not 13	19 140 445	11 098 899
Reservfond		530 200	530 200
Föreningens yttre reparationsfond	not 14	7 516 581	9 216 581
Summa bundet eget kapital		**30 117 941**	**23 757 191**
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond	not 15	4 371 977	3 536 048
Årets resultat		-1 304 955	-864 071
Summa fritt eget kapital		**3 067 022**	**2 671 977**
Summa eget kapital		**33 184 963**	**26 429 168**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	not 16	66 000 000	46 000 000
Summa långfristiga skulder		**66 000 000**	**46 000 000**
Kortfristiga skulder			
Medlemmarnas inre reparationsfond	not 17	1 770 644	1 801 923
Checkräkningskredit	not 18	12 415 587	11 253 534
Skulder till kreditinstitut		0	0
Leverantörsskulder		2 814 682	3 701 043
Övriga skulder		164 280	152 543
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	not 19	3 979 509	3 623 236
Summa kortfristiga skulder		**21 144 702**	**20 532 279**
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER		**120 329 665**	**92 961 447**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser se not 20

KASSAFLÖDESANALYS

Beloppen på uppslag i kkr (tusen kronor)	**2015**	**2014**
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	-1 304	-864
Betald skatt	0	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 169	3 955
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET		
Ökning/minskning av fordringar	-123	486
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	-697	401
= KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	**3 045**	**3 978**
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-29 278	-13 360
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0
+ KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	**-29 278**	**-13 360**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av checkräkningskredit	1 162	9 221
Upptagna lån	20 000	0
Amortering av skuld	0	0
Medlemarnas uttag ur inre reparationsfond	145	106
Upplåtelse- och grundavgifter	8 061	0
+ KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	**29 368**	**9 327**
= ÅRETS KASSAFLÖDE	**3 135**	**-55**
Likvida medel vid årets början	819	874
Likvida medel vid årets slut	3 954	819
= ÅRETS KASSAFLÖDE	**3 135**	**-55**

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och även enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 redan inför 2014 tagit beslut om att med start räkenskapsåret 2014 tillämpa K3.

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. Aktiverade underhållsåtgärder avskrivs med samma tider som motsvarande delkomponent i ursprunglig byggnad. 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 huvudasakliga kompenter (dessa avskrviningstider varierar mellan 12 och 100 år), **tillbyggnad av bostadslägenheter** och **lokaler s**krivs av på 30 år och **verktyg och inventarier** skrivs av på 3 år.

NOT 1: Årsavgifter och hyror	**2015**	**2014**
Bostäder	26 997 301	26 302 056
Hyreslägenheter	58 296	58 296
Lokaler hyresrätt	180 216	264 966
Lokaler bostadsrätt	123 429	121 512
Bostadsrättsgarage	816 597	774 442
Parkeringsplatser och övrigt	1 539 589	1 514 665
Medlemmarnas reparationsfond	-113 436	-113 436
Summa årsavgifter och hyror	**29 601 992**	**28 922 501**

NOT 2: Övriga rörelseintäkter	**2015**	**2014**
Ersättning från medlemmar	193 190	233 541
Övriga intäkter	56 203	0
Omprövningsbeslut fastighetsskatt	0	290 056
Summa övriga rörelseintäkter	**249 393**	**523 597**

NOT 3: Driftkostnader	2015	2014
Reparationer	976 662	1 296 998
Fastighetsskötsel	1 468 471	2 482 255
Bevakning	586 846	535 117
Trädgårdsskötsel	1 214 593	1 633 887
Snöröjning	1 428 096	569 419
Inomhusstädning	726 448	708 835
Sophantering	1 533 568	1 605 524
Uppvärmningskostnader	5 329 656	5 302 869
Vattenavgifter	1 502 207	1 390 586
Fastighetsel	696 651	728 894
Försäkringar	333 934	331 849
Kordinator	1 083 429	1 163 897
Administrativ förvaltning	817 411	817 487
Övriga förvaltningskostnader *	1 685 977	2 545 018
Kabel-TV	353 564	351 552
Summa driftkostnader	**19 737 513**	**21 464 187**

* I beloppet ingår kostnad för revison och kosultationer enligt följande:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	0	187 409
Finnhammars Revisionsbyrå	162 500	43 750

NOT 4: Underhållskostnader	2015	2014
Planerat underhåll	3 543 878	2 017 691
Summa underhållskostnader	**3 543 878**	**2 017 691**

NOT 5: Personalkostnader	2015	2014
Styrelse	399 978	395 435
Valberedning och lekmannarevisor	11 342	11 150
Sociala kostnader	118 563	119 654
Summa personalkostnader	**529 883**	**526 239**

NOT 6: Avskrivningar	2015	2014
Ursprungliga byggnader	326 276	326 276
Underhållsåtgärder byggnader	4 186 723	3 393 091
Nya bostadslägenheter	348 920	175 000
Nya lokaler	246 686	0
Inventarier, verktyg & elbil	60 369	60 369
Summa avskrivningar	**5 168 974**	**3 954 736**

NOT 7: Övriga ränteintäkter	2015	2014
Ränta transaktionskonton etc	1 738	5 176
Summa övriga ränteintäkter	**1 738**	**5 176**

NOT 8: Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Mark	**2 664 000**	**2 664 000**
Ursprungliga byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	36 365 000	36 365 000
Ingående avskrivningar	-28 437 276	-28 111 000
Årets avskrivningar	-326 276	-326 276
Redovisat värde byggnader	**7 601 448**	**7 927 724**
Underhållsåtgärder byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	74 737 722	72 536 337
Investering	22 426 021	2 201 385
Ingående avskrivningar	-18 409 059	-15 015 968
Årets avskrivningar	**-4 186 723**	**-3 393 091**
Redovisat värde Underhållsåtgärder byggnader	**74 567 961**	**56 328 663**
Nya bostadslägenheter		
Ingående anskaffningsvärde	5 234 865	5 234 865
Investering	5 232 724	0
Ingående avskrivningar	-3 905 865	-3 730 865
Årets avskrivningar	-348 920	-175 000
Redovisat värde Nya bostadslägenheter	**6 212 804**	**1 329 000**
Nya lokaler		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Investering	12 559 689	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-246 686	0
Redovisat värde Nya lokaler	**12 313 003**	**0**
Summa byggnader och mark	**103 359 216**	**68 249 387**

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, verktyg & elbil	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	917 864	882 864
Nyanskaffningar	0	35 000
Ingående avskrivningar	-776 532	-716 163
Årets avskrivningar	-60 369	-60 369
Redovisat värde inventarier och verktyg	**80 963**	**141 332**

NOT 10: Pågående nyanläggningar	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	22 935 090	11 811 063
Årets nedlagda kostnader	28 875 284	12 359 895
Överfört till färdigställda byggnader	-39 815 684	-1 235 868
Summa pågående nyanläggningar	**11 994 690**	**22 935 090**

NOT 11: Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Fastighetsförsäkring	339 372	333 934
Övrigt	193 584	262 755
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**532 956**	**596 689**

NOT 12: Grundavgifter	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Grundavgifter	2 911 511	2 911 511
Nya upplåtelser under perioden	19 204	0
Summa grundavgifter	**2 930 715**	**2 911 511**

NOT 13: Upplåtelseavgifter	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Upplåtelseavgifter	11 098 899	11 098 899
Upplåtelseavgifter under perioden	8 041 546	0
Summa upplåtelseavgifter	**19 140 445**	**11 098 899**

NOT 14: Föreningens yttre reparationsfond	2015-12-31	2014-12-31
Föreningens yttre reparationsfond 1/1	9 216 581	11 054 581
Stadgeenlig avsättning	300 000	162 000
Extra avsättning	0	0
Ianspråktaget under året	-2 000 000	- 2 000 000
Summa föreningens yttre reparationsfond	**7 516 581**	**9 216 581**

NOT 15: Dispositionsfond	2015-12-31	2014-12-31
Dispositionsfond 1/1	3 536 048	4 696 687
Stadgeenlig avsättning föreningens yttre reparationsfond	- 300 000	-162 000
Förra årets resultat enligt stämmobeslut	-864 071	-2 998 639
I anspråktaget från föreningens yttre reparationsfond	2 000 000	2 000 000
Summa dispositionsfond	**4 371 977**	**3 536 048**

NOT 16: Skulder till kreditinstitut	2015-12-31	2014-12-31
Handelsbanken *	66 000 000	46 000 000
Kortfristig del	0	0
Summa skulder kreditinstitut	**66 000 000**	**46 000 000**

*Lånet löper med rörlig ränta som vid årsskiftet uppgick till 1,15 % (1,94 %).
Av de långfristiga skulderna har 0 kr en förfallotid längre än 5 år från balansdagen.

NOT 17: Medlemmarnas inre reparationsfond	2015-12-31	2014-12-31
Medlemmarnas inte reparationsfond 1/1	1 801 923	1 794 524
Uttag ur inre reparationsfond	- 144 715	-106 037
Avsättning enligt stadgar	113 436	113 436
Summa medlemmarnas inte reparationsfond	**1 770 644**	**1 801 923**

NOT 18: Checkräkningskredit	2015-12-31	2014-12-31
Beviljad kredit	20 000 000	13 000 000
Outnyttjad kredit	- 7 584 413	- 1 746 466
Utnyttjad del	12 415 587	11 253 534

NOT 19: Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förskottsbetalda avgifter & hyror	2 321 068	2 204 569
Upplupna kostnader, Sollentuna Energi	1 155 996	1 035 238
Övrigt	502 445	383 429
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**3 979 509**	**3 623 236**

NOT 20: Ställda säkerheter	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Fastighetsinteckningar	86 000 000	67 116 000
varav i eget förvar	1 116 000	1 116 000
	.....	.....
Summa utestående säkerheter	**84 884 000**	**66 000 000**
Avsvarsförbindelser	inga	inga

Ovanstående förvaltningsberättelse, balansräkning, resultaträkning
samt förslag till vinstdisposition faställdes
enhälligt av styrelsen för
bostadsrättsföreningen Solhjulet den 2 maj 2016.

Stefan Jeppsson
ORDINARIE LEDAMOT
OCH ORDFÖRANDE

Ninni Lund
ORDINARIE LEDAMOT
OCH VICE ORDFÖRANDE

Bibbie Borell
ORDINARIE LEDAMOT

Johannes Hansson
ORDINARIE LEDAMOT
OCH SEKRETERARE

Maritha Björkengren
SUPPLEANT
TJÄNSTGÖRANDE LEDAMOT
ERSATTE AVFLYTTADE MIKAEL ÅBERG

Vår revisionsberättelse avgavs den 4 maj 2016

Bengt Beergrehn
AUKTORISERAD REVISOR

Erik Dahlgren
LEKMANNAREVISOR

BUDGET FÖR 2016

Beloppen på uppslag i kkr (tusen kronor)

INTÄKTER	
Bostadsrättslägenheter	27 105
Hyreslägenheter	58
Bostadrättslokaler	124
Lokaler med hyresrätt	210
Bostadsrättsgarage	822
P-platser	1 752
Gästrum	120
Övriga intäkter	144
Avgår outhyrt	-120
Stadgeenlig avsättning inre repfond	-115
	.....
Summa intäkter	**= 30 100**
KOSTNADER	
Reparationer	-1 000
Fastighetsskötsel	-1 183
Koordinator / Vicevärd	-1 075
Bevakning	-527
Trädgårdsskötsel	-1 610
Snöröjning	-938
Inomhusstädning	- 863
Sophantering	- 1 185
Uppvärmningskostnader	- 6 509
Vattenavgifter	-1 484
Elavgifter	-679
Fastighetsförsäkring	- 340
Ekonomisk förvaltning	-813
Övriga förvaltningskostnader	-1 000
Personalkostnader	-467
Kabel-TV	-359
Fastighetsskatt	-935
Underhållskostnader	-2 700
Räntekostnader	-883
Avskrivningar	- 5 700
	.....
Summa kostnader	**= -30 250**
RESULTAT (förlust)	-150

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solhjulet Org.nr. 714800-1675

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solhjulet
för år 2015-01-01 – 2015-12-31.

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 revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 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 LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solhjulet för år 2015-01-01 – 2015-12-31.

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 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 vårt uttalande.

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

Sollentuna den 4 maj 2016

Bengt Beergrehn
AUKTORISERAD REVISOR

Erik Dahlgren
LEKMANNAREVISOR

Arkitekten Ernst Grönwall ritade husen i föreningen i början av 60-talet.

NOMINERAD 2014 ★ SVENSKA PUBLISHING-PRISET ★

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHJULET

Telefon (växel) 08 – 96 14 20 | info@solhjulet.se
www.solhjulet.se | www.facebook.com/brf.solhjulet