

SIFFROR 2016

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHULET
ÅRSREDOVISNING FÖR ÅR 2016**

*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 »NU« och »DÅ« istället.


Stefan Jeppsson
ORDINARIE LEDAMOT
OCH ORDFÖRANDE


Ninni Lund
ORDINARIE LEDAMOT
OCH VICE ORDFÖRANDE


Johannes Hansson
ORDINARIE LEDAMOT
OCH SEKRETERARE


Bibbie Borell
ORDINARIE LEDAMOT


Christer Lindberg
ORDINARIE LEDAMOT


Ida Litzell
SUPPLEANT


Maritha Björkengren
SUPPLEANT


Charlotte Hagert
SUPPLEANT



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

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Solhjulet får härmed avge sin årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2016 till och med 31 december 2016.



Bostadsrättsföreningen Solhjulet äger och förvaltar 20 hus med exakt 700 bostadslägenheter – det har vi för avsikt att göra även under kommande år. Husen är byggda i egen regi, efter ritningar av arkitekten Ernst Grönwall, de första åren på 60-talet och det sammanlagda taxeringsvärdet uppgår till 582 miljoner kronor (510 miljoner – avser 2015).

Av de totala intäkterna från årsavgifter och hyror på 29.865 kkr (29.601 kkr) härrör 94 procent (94%) procent från lägenheter och lokaler upplåtna med just bostadsrätt. Andelen intäkter från lägenheter och lokaler upplåtna med hyresrätt uppgår till knappt 1 procent (1 %) av de totala intäkterna. Under året har avgifterna och parkeringshyrorna varit oförändrade.

Föreningen har avtal med externa entreprenörer gällande i huvudsak fastighetskötsel, trappstädning, teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning samt trädgårdskötsel och snöröjning. 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 bud-

geterar 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 BYGGNADSVÅRSDIPLOM för föredömlig förvaltning av fastigheter 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 »marmor-kross« 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 2016 och i skrivande stund pågår renovering av ytterligare sex hus. Det här renoveringsprojektet

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 tre lokaler byggts om till fyra nya bostäder. Dessa har i början av år 2016 upplåtits med bostadsrätt. En kvarvarande lokal kan eventuellt också komma att byggas om till bostad.

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 dels in i flera rum, avsedda för olika ändamål.

En stor källarlokal under »affärshuset« har under de senaste åren rivits ut och sanerats efter tidigare hyresgäst som hanterade rättgift i lokalen. Saneringen

har kontrollerats och godkänts av Miljö- och hälsovårdsnämnden i Sollentuna.

Halva lokalen har byggts om till fyra nya gästlägenheter, tillgängliga för alla som bor i föreningen, samt en del övriga ytor som ännu ej inretts. Andra halvan av lokalen har inretts till föreningslokal, även den tillgänglig för alla i föreningen. Lokalen går att dela av och kan därmed användas till allt från stora kalas till studiecirklar. Den senare lokalen färdigställs under våren 2017.

Halva affärshusets övervåning (där det tidigare fanns en butik och ett bageri) kommer under hösten 2017 att byggas om. Där kommer det i framtiden bland annat att finnas en ny stortvättstuga.

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 uppgår till 111 miljoner kronor vilket motsvarar knappt 20 procent av fastigheternas taxeringsvärde. Avgiften räknat per kvadrat-

FLERÅRSÖVERSIKT

	Utfall 2013	Utfall 2014	Utfall 2015	Utfall 2016	Budget 2017
Totala intäkter (kkr)	29 690	29 446	29 851	32 217	31 240
Varav bostads-bostadsrätter (kkr)	26 341	26 302	26 997	27 100	28 040
Årsavgift per kvadratmeter (kr)	556	556	568	568	588
Genomsnittspris bostadsrätt (kr/kvm)	23 420	26 040	31 532	35 192	-
Soliditet (%)	32%	29%	28%	25%	-
Total långfristig belåning* (kkr)	48 033	57 254	78 416	111 000	-

*inklusive utnyttjad checkkredit

meter ligger långt under genomsnittet i kommunen. En långsiktig underhållsplanning gör att fastigheternas värde och standard består eller förbättras.

NYA REDOVISNINGSGREGLER

Inför år 2014 ändrades reglerna 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 underhållskost-

naderna 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 2015. Nu under 2016 disponeras ytterligare 3,5 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).

EN OBEGRIPLIG TABELL SOM MAN MÅSTE HA MED I ÅR. DEN VISAR FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL.

BUNDET EGET KAPITAL	Grundavgifter	Upplåtelseavgifter	Reservfond	Föreningens yttre reparationsfond	Summa bundet eget kapital
Ingående balans 2016-01-01	2.930.715	19.140.445	530.200	7.516.581	30.117.941
Upplåtelse	15.341	7.317.409	-	-	7.332.750
Avsättning till Föreningens yttre reparationsfond	-	-	-	300.000	300.000
Lyft ur Föreningens yttre reparationsfond	-	-	-	-2.000.000	-2.000.000
Avsatt till reservfonden	-	-	0	-	0
Lyft ur reservfonden	-	-	0	-	0
Utgående balans 2016-12-31	2.946.056	26.457.854	530.200	5.816.581	35.750.691

FRITT EGET KAPITAL	Dispositionsfond	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Ingående balans 2016-01-01	4 371.977	-	4 371.977
Avsättning till Föreningens yttre reparationsfond	-300.000	-	-300 000
Lyft ur Föreningens yttre reparationsfond	2.000.000	-	2 000 000
Förra årets resultat	-1.304.955	-	-1.304.955
Årets resultat	-	-3.264.004	-3.264.005
Utgående balans 2016-12-31	4.767.022	-3.264.004	1.503.018

ÖVERSYN AV STADGARNA

Under hösten 2016 fattade föreningens styrelse beslut om att lämna uppdrag till en jurist att gå igenom föreningens stadgar. Efter närmare 25 år har lagstiftningen som framgår ovan ändrats och stadgarna är delvis föråldrade och inaktuella. Ett förslag till nya stadgar kommer att lämnas till föreningsstämman 2018.

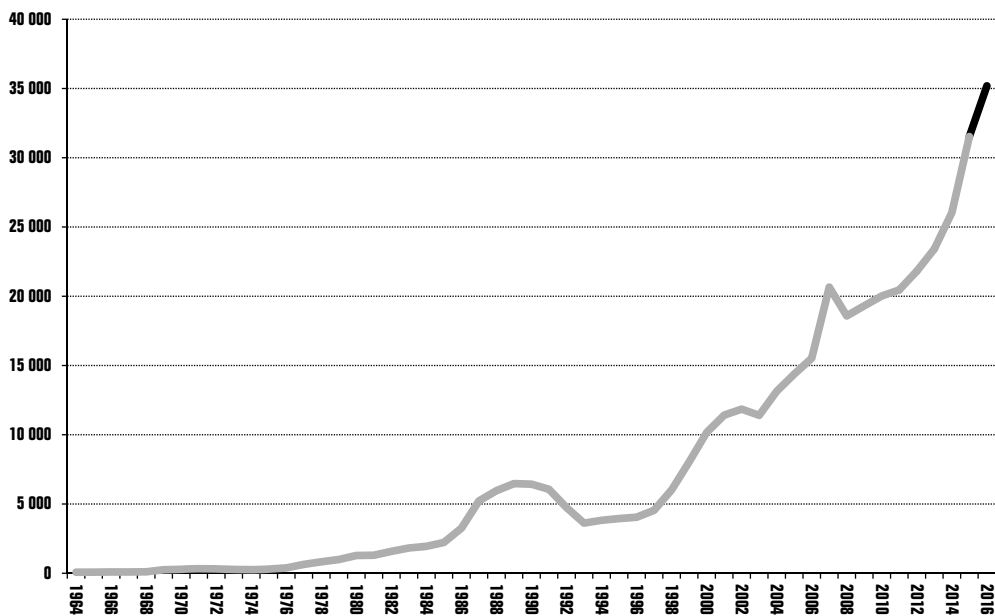
FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Årets formella resultat är en förlust på 3.264.004 kronor. Denna förlust har dock uppstått därför att styrelsen har utfört underhåll som ska belasta för-

eningens yttre reparationsfond. Med tidigare redovisningsregler skulle någon förlust inte alls uppstått. Totalt disponeras 3.500.000 kronor från föreningens yttre reparationsfond, vilket sker över dispositionsfonden.

Styrelsen föreslår att föreningsstämman måtte godkänna styrelsens beslut att verkställa uttag från föreningens reparationsfond på 3.500.000 kronor samt att den vinst på 235.996 kronor som därefter uppstår ska balanseras mot föreningens dispositionsfond. Det föreligger utöver detta inga ytterligare vinstmedel för föreningsstämman att disponera.¶

GENOMSNIITLIGT KVADRATMETERPRIS FÖR LÄGENHETERNA PERIODEN 1964-2016



Den svarta biten av linjen visar prisuppgången under 2016.

RESULTATRÄKNING

BALANSRÄKNING

MER BALANSRÄKNING

KASSAFLÖDESANALYS

NÖTER

REVISIONSBERÄTTELSE

BUDGET FÖR 2017

RESULTATRÄKNING

		2016	2015
+ RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	not 1	29 865 464	29 601 992
Övriga rörelseintäkter	not 2	2 351 908	249 393
	
Summa rörelseintäkter		32 217 372	29 851 385
- RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftkostnader	not 3	-22 623 333	-19 737 513
Fastighetsskatt		-971 688	-949 912
Underhållskostnader	not 4	-4 323 478	-3 543 878
Personalkostnader	not 5	-505 646	-529 883
Avskrivningar	not 6	-6 043 882	-5 168 974
	
Summa rörelsekostnader		-34 468 028	-29 930 160
	
= Rörelseresultat		-2 250 655	-78 775
- RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter	not 7	1 913	1 738
Räntekostnader		-1 015 262	-1 227 918
	
= Resultat efter finansiella poster		-3 264 004	-1 304 955
	
= ÅRETS RESULTAT		-3 264 004	-1 304 955
Av styrelsen verkställd fondförändring			
I anspråktaget av yttre reparationsfonden		3 500 000	2 000 000
Överfört till yttre reparationsfonden		0	0
	
= Resultat efter fondförändring		235 996	695 045

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	not 8	136 239 828	103 359 216
Inventarier och verktyg	not 9	31 544	80 963
Pågående nyanläggningar	not 10	11 876 006	11 994 690
Summa anläggningstillgångar		148 147 378	115 434 869
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och kundfordringar		149 100	43 080
Övriga fordringar		2 011 560	204 520
Skattefordringar		127 819	159 745
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	not 11	628 737	532 956
Kassa och bank		9 406 291	3 954 495
Summa omsättningstillgångar		12 323 507	4 894 796
	
SUMMA TILLGÅNGAR		160 470 885	120 329 665

MER BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter	not 12	2 946 056	2 930 715
Upplåtelseavgifter	not 13	26 457 854	19 140 445
Reservfond		530 200	530 200
Föreningens yttre reparationsfond	not 14	5 816 581	7 516 581
Summa Bundet eget kapital		35 750 691	30 117 941
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond	not 15	4 767 022	4 371 977
Årets resultat		-3 264 004	-1 304 955
Summa Fritt eget kapital		1 503 018	3 067 022
Summa Eget kapital		37 253 709	33 184 963
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	not 16	111 000 000	66 000 000
Summa Långfristiga skulder		111 000 000	66 000 000
Kortfristiga skulder			
Medlemmarnas inre reparationsfond	not 17	1 763 441	1 770 644
Checkräkningskredit	not 18	0	12 415 587
Leverantörsskulder		6 132 501	2 814 682
Övriga skulder		152 812	164 280
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	not 19	4 168 422	3 979 509
Summa Kortfristiga skulder		12 217 176	21 144 702
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER		160 470 885	120 329 665

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 20

KASSAFLÖDESANALYS

Beloppen på denna sida i kkr (tusen kronor)	2016	2015
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	- 3 264	-1 305
Betald skatt	0	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 044	5 169
Avsättning till inre reparationsfonden	113	
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET		
Ökning/minskning av fordringar	- 1 977	-123
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	3 495	-697

= KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	4 411	3 045
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering i materiella anläggningstillgångar	- 38 756	-29 278
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0

+ KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	- 38 756	-29 278
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av checkräkningskredit	-12 416	1 162
Upptagna lån	45 000	20 000
Amortering av skuld	0	0
Medlemmarnas uttag ur inre reparationsfond	- 120	145
Upplåtelse- och grundavgifter	7 333	8 061

+ KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	39 797	29 368
= ÅRETS KASSAFLÖDE	5 452	3 135
Likvida medel vid årets början	3 954	819
Likvida medel vid årets slut	9 406	3 954

= ÅRETS KASSAFLÖDE	5 452	3 135

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 komponenter (dessa avskrivningstider varierar mellan 12 och 100 år), **tillbyggnad av bostadslägenheter och lokaler** skrivs av på 30 år och **verktyg och inventarier** skrivs av på 3 år.

NOT 1: Årsavgifter och hyror	2016	2015
Bostäder	27 100 281	26 997 301
Hyreslägenheter	64 857	58 296
Lokaler hyresrätt	300 216	180 216
Lokaler bostadsrätt	124 068	123 429
Bostadsrättsgarage	820 656	816 597
Parkeringsplatser och övrigt	1 568 822	1 539 589
Medlemmarnas reparationsfond	-113 436	-113 436

Summa årsavgifter och hyror	29 865 464	29 601 992

NOT 2: Övriga rörelseintäkter	2016	2015
Ersättning från medlemmar	276 239	193 190
Försäkringsersättningar	2 075 669	56 203

Summa övriga rörelseintäkter	2 351 908	249 393

NOT 3: Driftkostnader	2016	2015
Reparationer	207 151	801 776
Reparationer försäkringsärenden	2 748 839	174 886
Fastighetsskötsel	1 358 635	1 468 471
Bevakning	530 363	586 846
Trädgårdsskötsel	1 746 556	1 214 593
Snöröjning	815 712	1 428 096
Inomhusstädning	802 282	726 448
Sophantering	1 356 771	1 533 568
Uppvärmningskostnader	5 634 726	5 329 656
Vattenavgifter	1 428 571	1 502 207
Fastighetsel	801 027	696 651
Försäkringar	341 131	333 934
Koordinator	1 325 663	1 083 429
Administrativ förvaltning	885 937	817 411
Övriga förvaltningskostnader *	2 283 453	1 685 977
Kabel-TV	356 516	353 564

Summa driftkostnader	22 623 333	19 737 513

* I beloppet ingår kostnad för revision enligt följande:

Finnhammars Revisionsbyrå	195 750	162 500
---------------------------	---------	---------

NOT 4: Underhållskostnader	2016	2015
Planerat underhåll	4 323 478	3 543 878

Summa underhållskostnader	4 323 478	3 543 878

NOT 5: Personalkostnader	2016	2015
Styrelse	376 494	399 978
Valberedning och lekmannarevisor	10 671	11 342
Sociala kostnader	118 481	118 563

Summa personalkostnader	505 646	529 883

NOT 6: Avskrivningar	2016	2015
Ursprungliga byggnader	326 276	326 276
Underhållsåtgärder byggnader	4 936 730	4 186 723
Nya bostadslägenheter	441 883	348 920
Nya lokaler	289 574	246 686
Inventarier, verktyg & elbil	49 419	60 369

Summa avskrivningar	6 043 882	5 168 974

NOT 7: Övriga ränteutäkter	2016	2015
Ränta transaktionskonton etc	1 913	1 738
.....
Summa övriga ränteutäkter	1 913	1 738
NOT 8: Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Mark	2 664 000	2 664 000
Ursprungliga byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	36 365 000	36 365 000
Ingående avskrivningar	-28 763 552	-28 437 276
Årets avskrivningar	-326 276	-326 276
.....
Redovisat värde Ursprungliga byggnader	7 275 172	7 601 448
Underhållsåtgärder byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	97 163 743	74 737 722
Investering	25 270 516	22 426 021
Ingående avskrivningar	-22 595 782	-18 409 059
Årets avskrivningar	- 4 936 730	-4 186 723
.....
Redovisat värde Underhållsåtgärder byggnader	94 901 747	74 567 961
Nya bostadslägenheter		
Ingående anskaffningsvärde	10 467 589	5 234 865
Investering	5 604 559	5 232 724
Ingående avskrivningar	-4 254 785	-3 905 865
Årets avskrivningar	- 441 883	- 348 920
.....
Redovisat värde Nya bostadslägenheter	11 375 480	6 212 804
Nya lokaler		
Ingående anskaffningsvärde	12 559 689	0
Investering	8 000 000	12 559 689
Ingående avskrivningar	-246 686	0
Årets avskrivningar	- 289 574	- 246 686
.....
Redovisat värde Nya lokaler	20 023 429	12 313 003
Summa byggnader och mark	136 239 828	103 359 216

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	369 000 000	344 600 000
Taxeringsvärden mark	212 550 000	165 500 000

Summa taxeringsvärden	581 550 000	510 100 000
 Fastighetens taxeringsvärde fördelas		
Taxeringsvärden bostäder	572 000 000	501 000 000
Taxeringsvärden lokaler	9 550 000	9 100 000

Summa	581 550 000	510 100 000
 NOT 9: Inventarier och verktyg		
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	917 864	917 864
Nyanskaffningar	0	0
Ingående avskrivningar	-836 901	-776 532
Årets avskrivningar	-49 419	-60 369

Redovisat värde Inventarier och verktyg	31 544	80 963
 NOT 10: Pågående nyanläggningar		
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 994 690	22 935 090
Årets nedlagda kostnader	38 487 225	28 875 284
Överfört till Färdigställda byggnader	- 38 605 909	-39 815 684

Summa Pågående nyanläggningar	11 876 006	11 994 690
 NOT 11: Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsförsäkring	342 385	339 372
Övrigt	286 352	193 584

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	628 737	532 956
 NOT 12: Grundavgifter		
	2016-12-31	2015-12-31
Grundavgifter	2 930 715	2 911 511
Nya upplåtelse under perioden	15 341	19 204

Summa Grundavgifter	2 946 056	2 930 715
 NOT 13: Upplåtelseavgifter		
	2016-12-31	2015-12-31
Upplåtelseavgifter	19 140 445	11 098 899
Upplåtelseavgifter under perioden	7 317 409	8 041 546

Summa Upplåtelseavgifter	26 457 854	19 140 445

NOT 14: Föreningens yttre reparationsfond	2016-12-31	2015-12-31
Föreningens yttre reparationsfond 1/1	7 516 581	9 216 581
Stadgeenlig avsättning	300 000	300 000
Extra avsättning	0	0
Ianspråktaget under året (avser året innan)	-2 000 000	-2 000 000

Summa Föreningens yttre reparationsfond	5 816 581	7 516 581

NOT 15: Dispositionsfond	2016-12-31	2015-12-31
Dispositionsfond 1/1	4 371 977	3 536 048
Stadgeenlig avsättning föreningens yttre reparationsfond	-300 000	- 300 000
Förra årets resultat enligt stämmobeslut	-1 304 955	-864 071
I anspråktaget från föreningens yttre reparationsfond	2 000 000	2 000 000

Summa Dispositionsfond	4 767 022	4 371 977

NOT 16: Skulder till kreditinstitut	2016-12-31	2015-12-31
Handelsbanken *	111 000 000	66 000 000
Kortfristig del	0	0

Summa Skulder kreditinstitut	111 000 000	66 000 000

*Lånen löper med rörlig ränta som vid årsskiftet uppgick till 0,97 % (1,15 %).
 Av de långfristiga skulderna har 0 kr en förfallotid längre än 5 år från balansdagen.

NOT 17: Medlemmarnas inre reparationsfond	2016-12-31	2015-12-31
Medlemmarnas inre reparationsfond 1/1	1 770 644	1 801 923
Uttag ur inre reparationsfond	-120 639	- 144 715
Avsättning enligt stadgar	113 436	113 436

Summa Medlemmarnas inre reparationsfond	1 763 441	1 770 644

NOT 18: Checkräkningskredit	2016-12-31	2015-12-31
Beviljad kredit	20 000 000	20 000 000
Outnyttjad kredit	- 20 000 000	- 7 584 413

Utnyttjad del	0	12 415 587

NOT 19: Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Förskottsbetalda avgifter & hyror	2 326 562	2 321 068
Upplupna kostnader, Sollentuna Energi (SEOM)	1 263 464	1 155 996
Övrigt	578 396	502 445

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 168 422	3 979 509

NOT 20: Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	121 000 000	86 000 000
varav i eget förvar	0	1 116 000

Summa utestående säkerheter	121 000 000	84 884 000
Eventualförpliktelser	inga	inga

NOT 21: Händelser efter räkenskapsårets utgång

Förvaltningsberättelsen innehåller redogörelse för ombyggnadsprojekt och planerat underhåll 2017. I övrigt finns inga väsentliga händelser efter balansdagen.

Ovanstående förvaltningsberättelse, balansräkning, resultaträkning
samt förslag till vinstdisposition faställdes
enhälligt av styrelsen för
bostadsrättsföreningen Solhjulet den 3 maj 2017.


Stefan Jeppsson
ORDINARIE LEDAMOT
OCH ORDFÖRANDE


Ninni Lund
ORDINARIE LEDAMOT
OCH VICE ORDFÖRANDE


Bibbie Borell
ORDINARIE LEDAMOT


Johannes Hansson
ORDINARIE LEDAMOT
OCH SEKRETERARE


Christer Lindberg
ORDINARIE LEDAMOT

Vår revisionsberättelse avgavs den 5 maj 2017

Bengt Beergrehn
AUKTORISERAD REVISOR

Erik Dahlgren
LEKMANNAREVISOR

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solhjulet för år 2016-01-01—2016-12-31.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Föreningsrevisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 kontrollen som de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera förening, upphöra verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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. Felak-

tigheter 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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroller som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upp-

rättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att föreningen inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Föreningsrevisorns ansvar

Jag har i uppdrag att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

REVISIONSBERÄTTELSE

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solhjulet för år 2016-01-01—2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till förening enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 utdelning är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning 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 med 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 räkenskaper. Vilka tillkom-

mande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sollentuna den 5 maj 2017

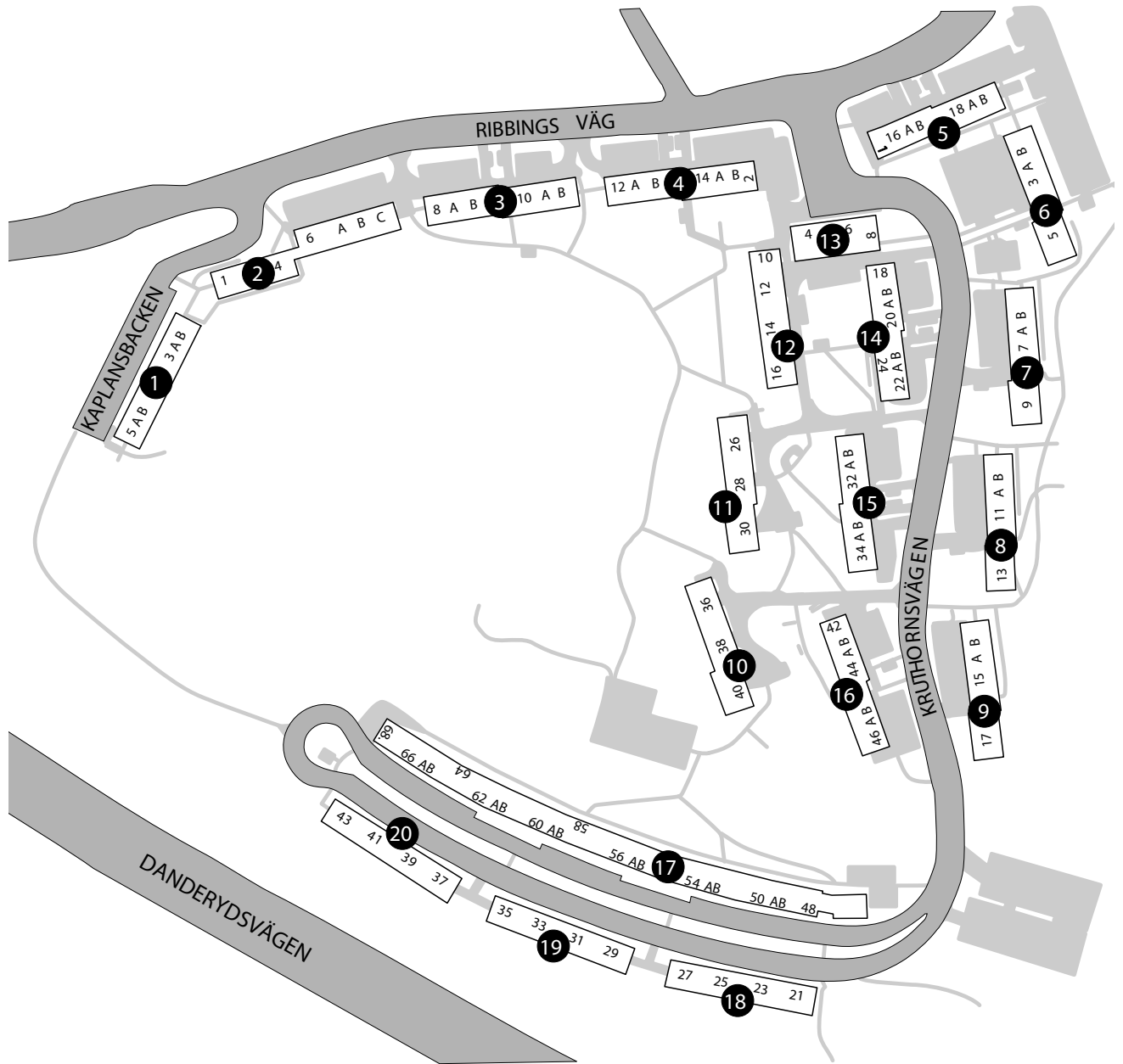
Bengt Beergrehn
AUKTORISERAD REVISOR

Erik Dahlgren
FÖRENINGSVÅLD REVISOR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Hus nummer	Fastighet	Lägenheter
Hus 1	Epoken 1	24
Hus 2	Epoken 2	34
Hus 3	Epoken 3	24
Hus 4	Epoken 4	24
Hus 5	Enbusken 1	26
Hus 6	Enbusken 2	28
Hus 7	Enbusken 3	28
Hus 8	Enbusken 4	28
Hus 9	Enbusken 5	28
Hus 10	Epoken 10	34
Hus 11	Epoken 8	33
Hus 12	Epoken 5	32
Hus 13	Epoken 6	Lokaler
Hus 14	Epoken 7	30
Hus 15	Epoken 9	24
Hus 16	Epoken 11	26
Hus 17a	Experten 1	102
Hus 17b	Experten 2	103
Hus 18	Etaget 3	24
Hus 19	Etaget 2	24
Hus 20	Etaget 1	24
Garagelänga	Effekten 1	Parkering
Garagelänga	Eldröret 1	Parkering
Garagelänga	Emaljen 1	Parkering
Panncentral	Experten 3	Lokaler
Parkeringsdäck	Ensittaren 2	Parkering
Summa		700 lägenheter

SÖLHJULETS 26 FÄSTIGHETER



BUDGET FÖR 2017

Beloppen på denna sida i kkr (tusen kronor)

INTÄKTER

Bostadsrättslägenheter	28 040
Hyreslägenheter	80
Bostadsrättslokaler	130
Lokaler med hyresrätt	210
Bostadsrättsgarage	850
P-platser	1 750
Gästrum	150
Övriga intäkter	150
Avgår outhyrt	-120
Stadgeenlig avsättning inre repfond	-120

Summa intäkter

.....
= 31 120

KOSTNADER

Reparationer	-1 000
Fastighetskötsel	-1 230
Koordinator / Vicevärd	-1 300
Bevakning	-270
Trädgårdsskötsel	-1 640
Snöröjning	-1 030
Inomhusstädning	- 940
Sophantering	- 1 270
Uppvärmningskostnader	- 6 570
Vattenavgifter	-1 520
Elavgifter	-780
Fastighetsförsäkring	- 390
Ekonomisk förvaltning	-980
Övriga förvaltningskostnader	-1 000
Personalkostnader	-530
Kabel-TV	-360
Fastighetskatt	-960
Underhållskostnader	-1 600
Räntekostnader	-1 280
Avskrivningar	- 6 600

Summa kostnader

.....
= -31 250

RESULTAT (förlust)

-110



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN **SOLHJULET**

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