

SIFFROR

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHJULET
ÅRSREDOVISNING FÖR ÅR 2017**

*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 hellre
»historien om **ett** hus», eller »historien om **flera** hus».*


Ninni Lund
ORDINARIE LEDAMOT
OCH ORDFÖRANDE


Bibbie Borell
ORDINARIE LEDAMOT
OCH VICE ORDFÖRANDE


Charlotte Hagert
ORDINARIE LEDAMOT
OCH SEKRETERARE


Maritha Björkengren
TJÄNSTGÖRANDE SUPPLEANT


Christer Lindberg
ORDINARIE LEDAMOT


Yvonne Junling
SUPPLEANT


Martin Vondracek
SUPPLEANT


Niklas Carving
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 2017 till och med 31 december 2017.



Bostadsrättsföreningen Solhjulet äger och förvaltar 20 hus med 700 bostadslägenheter – det har vi för avsikt att göra även under kommande år. (Detta möjligen med undantag för att det nästa år finns ytterligare en bostadslägenhet.) 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 (582 miljoner – avser 2016).

Av de totala intäkterna från årsavgifter och hyror på 30.795 kkr (29.865 kkr) härrör 93 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. Inför januari 2017 höjdes avgifterna med 3,14 procent.

Föreningen har avtal med externa entreprenörer gällande i huvudsak fastighets-skötsel, trappstädning, teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning samt trädgårds-skötsel och snöröjning. Föreningen har ingen egen anställd personal.

VERKSAMHETENS FÖRUTSÄTTNINGAR

50 år gamla flerbostadsfastigheter (de första inflyttningarna tidigt 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 precis över 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 »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 2017 och i skrivande stund pågår renovering av det sista

huset. Det handlar då om föreningens största och högsta hus (drygt 200 lägenheter) och arbetena, som därmed är mycket omfattande, 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 den sista kvarvarande tomma lokalen börjat förvandlingen till bostad. Även denna lägenhet kommer att upplåtas med bostadsrätt.

En stor källarlocal 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 förenings- och samlingslokal, även den tillgänglig för alla i föreningen. Samlingslokalerna, som totalt har en golvyta på över 600 kvadratmeter,

går att dela av och kan därmed användas till allt från stora kalas till små studiecirkular och de invigdes formellt på »Solhjulsets Dag« hösten 2017.

Halva affärshusets övervåning (där det tidigare fanns en butik och ett bageri) har under året sanerats och byggts om. Ombyggnaden avslutades under början av 2018 och här finns numera en stortvättstuga samt lokaler för dem som arbetar dagligen med föreningen. Restaurangen intill är därmed föreningens enda externt uthyrda lokal.

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 156 miljoner kronor vilket motsvarar nästan 27 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.

FLERÅRSÖVERSIKT

	Utfall 2014	Utfall 2015	Utfall 2016	Utfall 2017	Budget 2018
Totala intäkter (kkr)	29 446	29 851	32 217	31 015	32 760
Varav bostads-bostadsrätter (kkr)	26 302	26 997	27 100	28 037	29 250
Årsavgift per kvadratmeter (kr)	556	568	568	580	605
Genomsnittspris bostadsrätt (kr/kvm)	26 040	31 532	35 192	34.399	-
Soliditet (%)	29%	28%	25%	17%	-
Total långfristig belåning (kkr)	57 254	78 416	111 000	156 000	-

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 (kallas formellt »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, 2015 och 2016. Nu under 2017 disponeras ytterligare 2,6 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).

ÖVERSYN AV STADGARNA

Under våren 2017 lämande föreningens styrelse ett uppdrag till en jurist att

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 2017-01-01	2.946.056	26.457.854	530.200	5.816.581	35.750.691
Upplåtelser	0	0	-	-	0
Avsättning till Föreningens yttre reparationsfond	-	-	-	300.000	300.000
Lyft ur Föreningens yttre reparationsfond	-	-	-	-3.500.000	-3.500.000
Avsatt till reservfonden	-	-	0	-	0
Lyft ur reservfonden	-	-	0	-	0
Utgående balans 2017-12-31	2.946.056	26.457.854	530.200	2.616.581	32.550.691

FRITT EGET KAPITAL	Dispositionsfond	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Ingående balans 2017-01-01	4.767.022	-	4.767.022
Avsättning till Föreningens yttre reparationsfond	-300.000	-	-300.000
Lyft ur Föreningens yttre reparationsfond	3.500.000	-	3.500.000
Förra årets resultat	- 3.264.004	-	- 3.264.004
Årets resultat	-	-2.615.241	-2.615.241
Utgående balans 2017-12-31	4 703 018	-2.615.241	2.087.777

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 en extra föreningsstämma hösten 2018. Stadgeändring kräver beslut på två föreningsstämmor och slutligt fasställs de nya stadgarna på ordinarie stämman våren 2019.

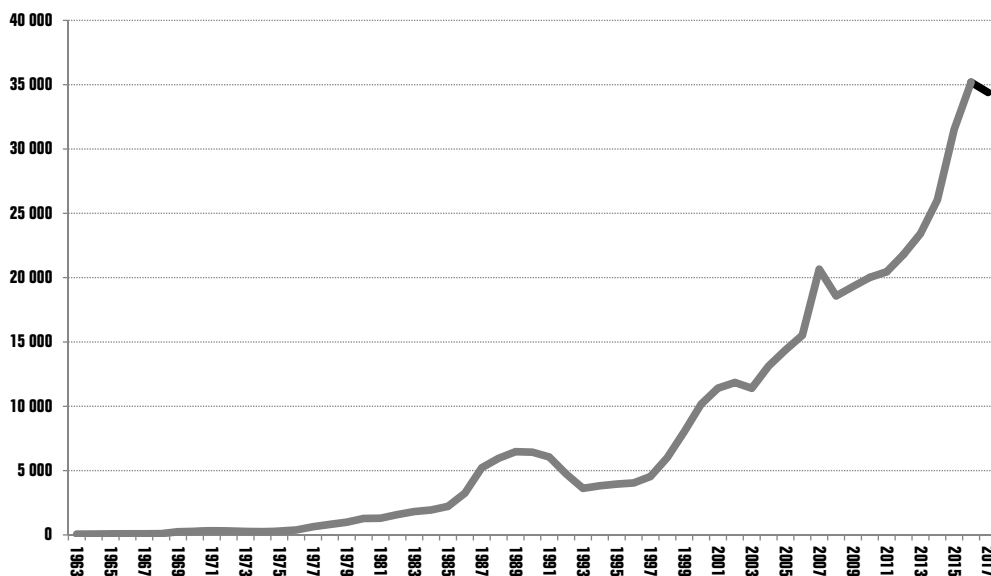
FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Årets formella resultat är en förlust på -2.615.241 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 2.616.000 kronor från föreningens yttre reparationsfond, vilket sker över dispositionsfonden.

Styrelsen föreslår att föreningsstämman måtte godkänna styrelsens beslut att verkställa uttag från föreningens reparationsfond på 2.616.000 kronor samt att den vinst på 759 kronor som därefter uppstår ska balanseras mot föreningens dispositionsfond. Det föreligger utöver detta inga ytterligare vinstmedel för föreningsstämman att disponera.¶

GENOMSNITTLIGT KVADRATMETERPRIS FÖR LÄGENHETERNA PERIODEN 1963-2017



Den svarta biten av linjen visar den lilla prisnedgången under 2017.

RESULTATRÄKNING

BALANSRÄKNING

MER BALANSRÄKNING

KASSAFLÖDESANALYS

NOTER

REVISIONSBERÄTTELSE

BUDGET FÖR 2018

RESULTATRÄKNING

		2017	2016
+ RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	not 1	30 795 139	29 865 464
Övriga rörelseintäkter	not 2	219 995	2 351 908
			
Summa rörelseintäkter		31 015 134	32 217 372
- RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftkostnader	not 3	-20 824 846	-22 623 333
Fastighetsskatt		-1 016 000	-971 688
Underhållskostnader	not 4	-3 492 804	-4 323 478
Personalkostnader	not 5	-507 604	-505 646
Avskrivningar	not 6	-6 101 794	-6 043 882
			
Summa rörelsekostnader		-31 943 048	-34 468 028
			
= Rörelseresultat		-927 914	-2 250 655
- RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter	not 7	5	1 913
Räntekostnader		-1 687 332	-1 015 262
			
= Resultat efter finansiella poster		-2 615 241	-3 264 004
= ÅRETS RESULTAT		-2 615 241	-3 264 004
Av styrelsen verkställd fondförändring			
I anspråktaget av yttre reparationsfonden		2 616 000	3 500 000
Överfört till yttre reparationsfonden		0	0
			
= Resultat efter fondförändring		759	235 996

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	not 8	181 087 346	136 239 828
Inventarier och verktyg	not 9	222 974	31 544
Pågående nyanläggningar	not 10	17 250 492	11 876 006
Summa anläggningstillgångar		198 560 812	148 147 378
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och kundfordringar		186 072	149 100
Övriga fordringar		1 962 297	2 011 560
Skattefordringar		83 507	127 819
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	not 11	485 777	628 737
Kassa och bank		384 815	9 406 291
Summa omsättningstillgångar		3 102 468	12 323 507
SUMMA TILLGÅNGAR		201 663 280	160 470 885

MER BALANSRÄKNING

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Grundavgifter	not 12	2 946 056	2 946 056
Upplåtelseavgifter	not 13	26 457 854	26 457 854
Reservfond		530 200	530 200
Föreningens yttre reparationsfond	not 14	2 616 581	5 816 581
Summa Bundet eget kapital		32 550 691	35 750 691

Fritt eget kapital

Dispositionsfond	not 15	4 703 018	4 767 022
Årets resultat		-2 615 241	-3 264 004
Summa Fritt eget kapital		2 087 777	1 503 018

Summa Eget kapital		34 638 468	37 253 709
---------------------------	--	-------------------	-------------------

SKULDER

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	not 16	156 000 000	111 000 000
Summa Långfristiga skulder		156 000 000	111 000 000

Kortfristiga skulder

Medlemmarnas inre reparationsfond	not 17	1 802 429	1 763 441
Checkräkningskredit	not 18	1 407 418	0
Leverantörsskulder		3 276 790	6 132 501
Övriga skulder		139 519	152 812
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	not 19	4 398 656	4 168 422
Summa Kortfristiga skulder		11 024 812	12 217 176

SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER		201 663 280	160 470 885
---	--	--------------------	--------------------

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 20 och 21

KASSAFLÖDESANALYS

Beloppen på denna sida i kkr (tusen kronor)	2017	2016
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	-2 615	- 3 264
Betald skatt	0	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 101	6 044
Avsättning till inre reparationsfonden	113	113
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET		
Ökning/minskning av fordringar	200	- 1 977
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	-2 638	3 495
		
= KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	1 161	4 411
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-56 514	- 38 756
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0
		
+ KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-56 514	- 38 756
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av checkräkningskredit	1 407	-12 416
Upptagna lån	45 000	45 000
Amortering av skuld	0	0
Medlemmarnas uttag ur inre reparationsfond	-75	- 120
Upplåtelse- och grundavgifter	0	7 333
		
+ KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	46 332	39 797
= ÅRETS KASSAFLÖDE	- 9 021	5 452
Likvida medel vid årets början	9 406	3 954
Likvida medel vid årets slut	385	9 406
		
= ÅRETS KASSAFLÖDE	- 9 021	5 452

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.

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	2017	2016
Bostäder upplåtna med bostadsrätt	28 037 847	27 100 281
Hyseslägenheter	77 100	64 857
Lokaler hyresrätt	210 216	300 216
Lokaler bostadsrätt	127 968	124 068
Bostadsrättsgarage	845 748	820 656
Parkeringsplatser och övrigt	1 610 219	1 568 822
Medlemmarnas reparationsfond	-113 959	-113 436
		
Summa årsavgifter och hyror	30 795 139	29 865 464

NOT 2: Övriga rörelseintäkter	2017	2016
Ersättning från medlemmar	219 995	276 239
Försäkringsersättningar	0	2 075 669
		
Summa övriga rörelseintäkter	219 995	2 351 908

NOT 3: Driftkostnader	2017	2016
Reparationer	624 537	207 151
Reparationer försäkringsärenden	495 725	2 748 839
Fastighetsskötsel	1 318 434	1 358 635
Bevakning	499 149	530 363
Trädgårdsskötsel	1 758 626	1 746 556
Snöröjning	872 869	815 712
Inomhusstädning	851 976	802 282
Sophantering	1 306 436	1 356 771
Uppvärmningskostnader	5 785 119	5 634 726
Vattenavgifter	1 649 763	1 428 571
Fastighetsel	805 702	801 027
Försäkringar	342 384	341 131
Koordinator	1 506 303	1 325 663
Administrativ förvaltning	961 872	885 937
Övriga förvaltningskostnader *	1 684 922	2 283 453
Kabel-TV	361 029	356 516
		
Summa driftkostnader	20 824 846	22 623 333

* I beloppet ingår kostnad för revision enligt följande:

Finnhammars Revisionsbyrå	137 922	195 750
---------------------------	---------	---------

NOT 4: Underhållskostnader	2017	2016
Planerat underhåll	3 492 804	4 323 478
		
Summa underhållskostnader	3 492 804	4 323 478

NOT 5: Personalkostnader	2017	2016
Styrelse	394 408	376 494
Valberedning och lekmannarevisor	0	10 671
Sociala kostnader	113 196	118 481
		
Summa personalkostnader	507 604	505 646

NOT 6: Avskrivningar	2017	2016
Ursprungliga byggnader	326 276	326 276
Underhållsätgärder byggnader	4 856 580	4 936 730
Nya bostadslägenheter	535 199	441 883
Nya lokaler	315 174	289 574
Inventarier, verktyg & elbil	68 569	49 419
		
Summa avskrivningar	6 101 798	6 043 882

NOT 7: Övriga ränteintäkter	2017	2016
Ränta transaktionskonton etc	5	1 913
.....		
Summa övriga ränteintäkter	5	1 913

NOT 8: Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
----------------------------------	-------------------	-------------------

Mark	2 664 000	2 664 000
Ursprungliga byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	36 365 000	36 365 000
Ingående avskrivningar	-29 089 828	-28 763 552
Årets avskrivningar	-326 276	-326 276
.....		
Redovisat värde Ursprungliga byggnader	6 948 896	7 275 172
Underhållsåtgärder byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	122 434 259	97 163 743
Investering	33 881 024	25 270 516
Ingående avskrivningar	-27 532 512	-22 595 782
Årets avskrivningar	-4 856 580	- 4 936 730
.....		
Redovisat värde Underhållsåtgärder byggnader	123 926 191	94 901 747
Nya bostadslägenheter		
Ingående anskaffningsvärde	16 072 148	10 467 589
Investering	0	5 604 559
Ingående avskrivningar	-4 696 668	-4 254 785
Årets avskrivningar	-535 199	- 441 883
.....		
Redovisat värde Nya bostadslägenheter	10 840 281	11 375 480
Nya lokaler		
Ingående anskaffningsvärde	20 559 689	12 559 689
Investering	16 999 723	8 000 000
Ingående avskrivningar	-536 260	-246 686
Årets avskrivningar	-315 174	- 289 574
.....		
Redovisat värde Nya lokaler	36 707 978	20 023 429
Summa byggnader och mark	181 087 346	136 239 828

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	369 000 000	369 000 000
Taxeringsvärden mark	212 550 000	212 550 000
		
Summa taxeringsvärden	581 550 000	581 550 000
 Fastighetens taxeringsvärde fördelas		
Taxeringsvärden bostäder	572 000 000	572 000 000
Taxeringsvärden lokaler	9 550 000	9 550 000
		
Summa	581 550 000	581 550 000
 NOT 9: Inventarier och verktyg		
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	917 864	917 864
Nyanskaffningar	259 999	0
Ingående avskrivningar	-886 320	-836 901
Årets avskrivningar	-68 569	-49 419
		
Redovisat värde Inventarier och verktyg	222 974	31 544
 NOT 10: Pågående nyanläggningar		
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 876 006	11 994 690
Årets nedlagda kostnader	56 255 232	38 487 225
Överfört till Färdigställda byggnader	-50 880 746	- 38 605 909
		
Summa Pågående nyanläggningar	17 250 492	11 876 006
 NOT 11: Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	376 604	342 385
Övrigt	109 173	286 352
		
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	485 777	628 737
 NOT 12: Grundavgifter		
	2017-12-31	2016-12-31
Grundavgifter	2 946 056	2 930 715
Nya upplåtelser under perioden	0	15 341
		
Summa Grundavgifter	2 946 056	2 946 056
 NOT 13: Upplåtelseavgifter		
	2017-12-31	2016-12-31
Upplåtelseavgifter	26 457 854	19 140 445
Upplåtelseavgifter under perioden	0	7 317 409
		
Summa Upplåtelseavgifter	26 457 854	26 457 854

NOT 14: Föreningens yttre reparationsfond	2017-12-31	2016-12-31
Föreningens yttre reparationsfond 1/1	5 816 581	7 516 581
Stadseenlig avsättning	300 000	300 000
Extra avsättning	0	0
Ianspråktaget under året (avser året innan)	-3 500 000	-2 000 000
		
Summa Föreningens yttre reparationsfond	2 616 581	5 816 581

NOT 15: Dispositionsfond	2017-12-31	2016-12-31
Dispositionsfond 1/1	4 767 022	4 371 977
Stadseenlig avsättning föreningens yttre reparationsfond	-300 000	-300 000
Förra årets resultat enligt stämmobeslut	-3 264 004	-1 304 955
I anspråktaget från föreningens yttre reparationsfond	3 500 000	2 000 000
		
Summa Dispositionsfond	4 703 018	4 767 022

NOT 16: Skulder till kreditinstitut	2017-12-31	2016-12-31
Handelsbanken *	156 000 000	111 000 000
Kortfristig del	0	0
		
Summa Skulder kreditinstitut	156 000 000	111 000 000

*Lånen löper med rörlig ränta som vid årsskiftet uppgick till 0,97 % (0,97 %) och 1,55% avseende 46 miljoner. Av de långfristiga skulderna har 0 kr en förfallotid längre än 5 år från balansdagen.

NOT 17: Medlemmarnas inre reparationsfond	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas inre reparationsfond 1/1	1 763 441	1 770 644
Uttag ur inre reparationsfond	-74 971	-120 639
Avsättning enligt stadgar	113 959	113 436
		
Summa Medlemmarnas inre reparationsfond	1 802 429	1 763 441

NOT 18: Checkräkningskredit	2017-12-31	2016-12-31
Beviljad kredit	20 000 000	20 000 000
Outnyttjad kredit	- 18 592 582	- 20 000 000
		
Utnyttjad del	1 407 418	0

NOT 19: Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förskottsbetalda avgifter & hyror	2 537 946	2 326 562
Upplupna kostnader, Sollentuna Energi (SEOM)	1 324 980	1 263 464
Övrigt	535 730	578 396
		
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 398 656	4 168 422

NOT 20: Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	202 179 100	122 179 100
varav i eget förvar	0	0
		
Summa utestående säkerheter	202 179 100	122 179 100

NOT 21: Eventualförpliktelser

Garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller andra förpliktelser som inte har tagits upp i balansräkningen	inga	inga
---	------	------

NOT 22: Händelser efter räkenskapsårets utgång

Förvaltningsberättelsen innehåller redogörelse för ombyggnadsprojekt och planerat underhåll 2018. I övrigt finns inga väsentliga händelser efter balansdagen.

Ovanstående förvaltningsberättelse, balansräkning, resultaträkning
samt förslag till vinstdisposition fastställdes
enhälligt av styrelsen för
bostadsrättsföreningen Solhjulet den 2 maj 2018.


Ninni Lund
ORDINARIE LEDAMOT
OCH ORDFÖRANDE


Bibbie Borell
ORDINARIE LEDAMOT
OCH VICE ORDFÖRANDE


Charlotte Hagert
ORDINARIE LEDAMOT
OCH SEKRETERARE


Maritha Björkengren
TJÄNSTGÖRANDE SUPPLEANT


Christer Lindberg
ORDINARIE LEDAMOT

Vår revisionsberättelse avgavs den 5 maj 2018

Bengt Beergrehn
AUKTORISERAD REVISOR

Kerstin Hedberg
AUKTORISERAD REVISOR

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 2017-01-01— 2017-12-31.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 revisionssed 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 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 upplýser, 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

Vårt 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.

tighet 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.

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. Risker 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.

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 2017-01-01— 2017-12-31 samt av förslagen 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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, 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Gransk-

ningen 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.

Sollentuna den 5 maj 2018

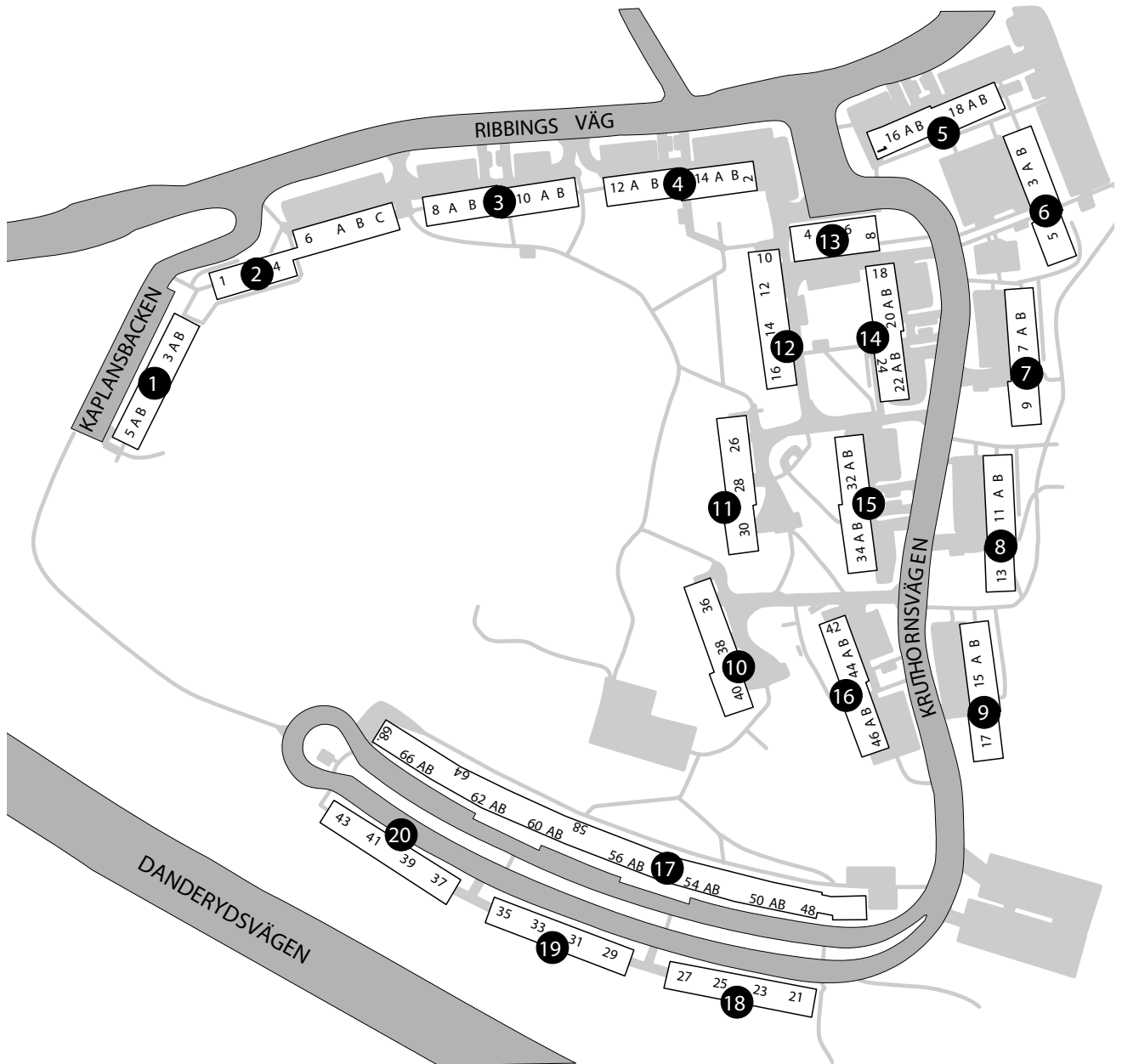
Bengt Beergrehn
AUKTORISERAD REVISOR

Kerstin Hedberg
AUKTORISERAD 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	Expertens 1	102
Hus 17b	Expertens 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	Expertens 3	Lokaler
Parkeringsdäck	Ensittaren 2	Parkering
Summa		700 lägenheter

SOLHJULETS 26 FÄSTIGHETER



BUDGET FÖR 2018

Beloppen på denna sida i kkr (tusen kronor)

INTÄKTER

Bostadsrättslägenheter	29 250
Hyreslägenheter	80
Bostadsrättslokaler	130
Lokaler med hyresrätt	210
Bostadsrättsgarage	880
P-platser	2 100
Gästrum	200
Övriga intäkter	150
Avgår outhyrt	-120
Stadseenlig avsättning inre repfond	-120

Summa intäkter

.....
= 32 760

KOSTNADER

Reparationer	-1 000
Fastighetsskötsel	-1 230
Koordinator / Vicevärd	-1 220
Bevakning	-260
Trädgårdsskötsel	-1 640
Snöröjning	-1 030
Inomhusstädning	-940
Sophantering	-990
Uppvärmningskostnader	-6 700
Vattenavgifter	-1 710
Elavgifter	-780
Fastighetsförsäkring	-390
Ekonomisk förvaltning	-980
Övriga förvaltningskostnader	-1 000
Personalkostnader	-530
Kabel-TV	-370
Fastighetsskatt	-1 020
Underhållskostnader	-1 300
Räntekostnader	-2 010
Avskrivningar	-7 770

Summa kostnader

.....
= - 32 870

RESULTAT (förlust)

- 110



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHJULET

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