

SIFFROR

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHJULET
ÅRSREDOVISNING FÖR ÅR 2018**

*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 gör, fast begripligt.*

*Den här delen heter »SIFFROR»,
men som sagt läs hellre »VERKSAMHETEN».*



Ninni Lund
ORDINARIE LEDAMOT
OCH ORDFÖRANDE



Niklas Carving
ORDINARIE LEDAMOT
OCH VICE ORDFÖRANDE



Charlotte Hagert
ORDINARIE LEDAMOT
OCH SEKRETERARE



Martin Vondracek
ORDINARIE LEDAMOT



Christer Lindberg
ORDINARIE LEDAMOT



Yvonne Junling
SUPPLEANT



Maritha Björkengren
SUPPLEANT



Peter Wänggren
SUPPLEANT



Maria Brattlöf
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 2018 till och med 31 december 2018.



Bostadsrättsföreningen Solhjulet äger och förvaltar 20 hus med 701 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 (582 miljoner – avser 2017).

Av de totala intäkterna från årsavgifter och hyror på 32.300 kkr (30.795 kkr) härrör 93 procent (93%) 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 2018 höjdes avgifterna med 4 procent.

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

55 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 ge-

nomsnittliga 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 BYGGNADSVÅRDSDIPLOM för föredömlig förvaltning av fastigheter och har också nominerats till svenska byggnadsvårdsföreningens utmärkelse ÅRETS BYGGNADSVÅRDARE.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Under 2014 inleddes den andra etappen i arbetet med att renovera husens fasader, balkonger och tak. Fasadelementen med »marmorkross« är efter 55 år svårt nedsmutsade och på väggarna kring balkongerna (balkongskärmar) har färgen flagnat och även lagningar av vittrande betong måste göras. Till detta kommer nödvändig sanering av fogmassa som innehåller PCB. Alla dessa arbeten har fortsatt med god hastighet under 2018 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, kommer att vara helt klara under sommaren 2019.

Styrelsen har det gångna året, i enlighet med föreningsstämmans tidigare beslut, avslutat arbetet med att bygga om befintliga kommersiella lokaler till bostäder. Under året har den sista kvarvarande tomma lokalen byggts om till bostad. Denna lägenhet uppläts med bostadsrätt i januari 2019.

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 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 studiecirk- lar och de invigdes formellt på »Solhju- lets Dag« hösten 2017.

Halva affärshusets övervåning (där det ti- digare fanns en butik och ett bageri) har under året sanerats och byggts om. Här finns numera en stortvättstuga samt loka- ler 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 upp- låtelse »utan begränsning i tiden« varför ingen egentlig ändring av verksamheten kan ske. Föreningens totala lån uppgår till 210 miljoner kronor vilket motsvarar drygt 35 procent av fastigheternas taxe- ringsvärde. Avgiften räknat per kvadrat- meter ligger långt under genomsnittet i kommunen. En långsiktig underhållspla- nering gör att fastigheternas värde och standard består eller förbättras.

NYA REDOVISNINGSGREGLER

Inför år 2014 ändrades reglerna för bokföring i bostadsrättsföreningar. Det

FLERÅRSÖVERSIKT

	Utfall 2015	Utfall 2016	Utfall 2017	Utfall 2018	Budget 2019
Totala intäkter (kkr)	29 851	32 217	31 015	33 899	34 233
Varav bostads-bostadsrätter (kkr)	26 997	27 100	28 037	29 158	30 349
Årsavgift per kvadratmeter (kr)	568	568	580	610	635
Genomsnittspris bostadsrätt (kr/kvm)	31 532	35 192	34 399	32 430	-
Soliditet (%)	28%	25%	17%	12%	-
Total långfristig belåning (kkr)	78 416	111 000	156 000	210 000	-

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 årsre-

dovisningen för 2013 upprättades och därför beslutade styrelsen och stämman då att låta hela det årets underhåll belastas på föreningens yttre reparationsfond. Samma sak under åren till 2018. 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

Föreningens styrelse har redan tidigare lämnat 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 en extra föreningsstämma hösten 2019. Stadgeändring kräver beslut på två förenings-

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 2018-01-01	2.946.056	26.457.854	530.200	2.616.581	32.550.691
Upplåtelser	-	-	-	-	-
Avsättning till Föreningens yttre reparationsfond	-	-	-	300.000	300.000
Lyft ur Föreningens yttre reparationsfond	-	-	-	-2.616.000	-2.616.000
Avsatt till reservfonden	-	-	-	-	-
Lyft ur reservfonden	-	-	-	-	-
Utgående balans 2018-12-31	2.946.056	26.457.854	530.200	300.581	30.234.691

FRITT EGET KAPITAL	Dispositionsfond	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Ingående balans 2018-01-01	4.703.018	-	4.703.018
Avsättning till Föreningens yttre reparationsfond	-300.000	-	-300.000
Lyft ur Föreningens yttre reparationsfond	2.616.000	-	2.616.000
Förra årets resultat	-2.615.241	-	-2.615.241
Årets resultat	-	-4.186.123	-4.186.123
Utgående balans 2018-12-31	4.403.777	-4.186.123	217.654

stämmor och slutligt fastställs de nya stad-
garna på ordinarie stämman våren 2020.

NÅGRA ÅR MED FÖRLUSTER

Historiskt har bostadsrättsföreningen Solhjulet varit bra på mycket. Däremot har föreningen under de första drygt 40 år inte riktigt avsatt tillräckligt mycket pengar för framtida underhåll. I slutet av 1990-talet fanns knappt 8 miljoner kronor fonderat för kommande reparationer av husen. Sedan dess har underhåll för långt över en kvarts miljard (250 miljoner kronor) varit nödvändigt. Under ett par år går därför föreningen med förlust – vilket till en del beror på redovisningsreglerna. (Exempelvis får de pengar, över 26 miljoner kronor, som kommit in från alla nya lägenheter som byggt och sålts de senaste åren inte bokföras som intäkter.)

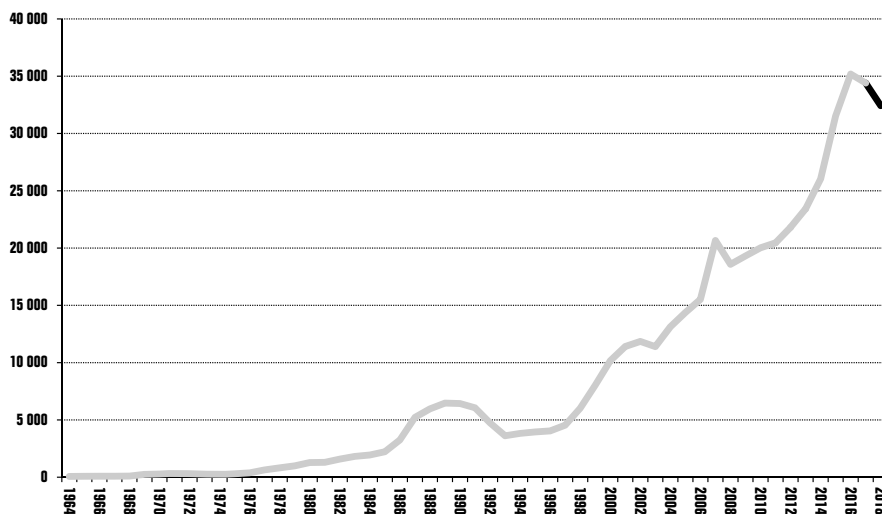
Men eftersom inget fanns sparat för framtiden måste föreningen låna till underhåll inte bara av banken, utan även från föreningen i framtiden. Det är så man bör se föreningens förlust under året. Sammantaget handlar det, givet föreningens storlek, om mycket små belopp som på detta sätt skjuts på framtiden.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Årets resultat är en förlust på 4.186.123 kronor. Denna förlust har dock uppstått därför att styrelsen har utfört underhåll som egentligen skulle ha belastat föreningens yttre reparationsfond istället belastar kostnaden för underhåll dispositionsfonden.

Styrelsen föreslår att föreningsstämman måtte besluta att förlusten ska balanseras mot föreningens dispositionsfond. ¶

GENOMSNIITTLIGT KVADRATMETERPRIS FÖR LÄGENHETERNA PERIODEN 1964-2018



Den svarta biten av linjen visar en fortsatt prisnedgången under 2018.

RESULTATRÄKNING

BALANSRÄKNING

MER BALANSRÄKNING

KASSAFLÖDESANALYS

NOTER

REVISIONSBERÄTTELSE

BUDGET FÖR 2019

RESULTATRÄKNING

		2018	2017
+ RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	not 1	32 300 021	30 795 139
Övriga rörelseintäkter	not 2	1 599 363	219 995
			
Summa rörelseintäkter		33 899 384	31 015 134
- RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftkostnader	not 3	-23 728 754	-20 824 846
Fastighetsskatt		-1 031 400	-1 016 000
Underhållskostnader	not 4	-3 058 056	-3 492 804
Personalkostnader	not 5	-473 315	-507 604
Avskrivningar	not 6	-7 607 717	-6 101 794
			
Summa rörelsekostnader		-35 899 242	-31 943 048
			
= Rörelseresultat		-1 999 858	-927 914
- RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter	not 7	0	5
Räntekostnader		-2 186 265	-1 687 332
			
= Resultat efter finansiella poster		-4 186 123	-2 615 241
= ÅRETS RESULTAT		-4 186 123	-2 615 241
Av styrelsen verkställd fondförändring			
I anspråktaget av yttre reparationsfonden		0	2 616 000
Överfört till yttre reparationsfonden		0	0
			
= Resultat efter fondförändring		-4 186 123	759

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	not 8	196 755 992	181 087 346
Inventarier och verktyg	not 9	905 963	222 974
Pågående nyanläggningar	not 10	46 859 044	17 250 492
Summa anläggningstillgångar		244 520 999	198 560 812
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och kundfordringar		276 568	186 072
Övriga fordringar		2 503 686	1 962 297
Skattefordringar		68 105	83 507
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	not 11	556 004	485 777
Kassa och bank		3 532 257	384 815
Summa omsättningstillgångar		6 936 620	3 102 468
SUMMA TILLGÅNGAR		251 457 619	201 663 280

MER BALANSRÄKNING

2018-12-31

2017-12-31

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	300 581	2 616 581
Summa Bundet eget kapital		30 234 691	32 550 691

Fritt eget kapital

Dispositionsfond	not 15	4 403 777	4 703 018
Årets resultat		-4 186 123	-2 615 241
Summa Fritt eget kapital		217 654	2 087 777

Summa Eget kapital		30 452 345	34 638 468
---------------------------	--	-------------------	-------------------

SKULDER

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	not 16	210 000 000	156 000 000
Summa Långfristiga skulder		210 000 000	156 000 000

Kortfristiga skulder

Medlemmarnas inre reparationsfond	not 17	1 832 954	1 802 429
Checkräkningskredit	not 18	0	1 407 418
Leverantörsskulder		3 872 578	3 276 790
Övriga skulder		131 856	139 519
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	not 19	5 167 886	4 398 656
Summa Kortfristiga skulder		11 005 274	11 024 812

SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER		251 457 619	201 663 280
---	--	--------------------	--------------------

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 20 och 21

KASSAFLÖDESANALYS

Beloppen på denna sida i kkr (tusen kronor)	2018	2017
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	-4 186	-2 615
Betald skatt	0	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	7 608	6 101
Avsättning till inre reparationsfonden	113	113
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET		
Ökning/minskning av fordringar	-687	200
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	1 357	-2 638
= KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	4 205	1 161
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-53 568	-56 514
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0
+ KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-53 568	-56 514
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av checkräkningskredit	-1 407	1 407
Upptagna lån	54 000	45 000
Amortering av skuld	0	0
Medlemmarnas uttag ur inre reparationsfond	-83	-75
Upplåtelse- och grundavgifter	0	0
+ KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	52 510	46 332
= ÅRETS KASSAFLÖDE	3 147	- 9 021
Likvida medel vid årets början	385	9 406
Likvida medel vid årets slut	3 532	385
= ÅRETS KASSAFLÖDE	3 147	- 9 021

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 huvudsakliga 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 10 till 20 år.

NOT 1: Årsavgifter och hyror	2018	2017
Bostäder upplåtna med bostadsrätt	29 158 420	28 037 847
Hyseslägenheter	77 100	77 100
Lokaler hyresrätt	210 216	210 216
Lokaler bostadsrätt	133 248	127 968
Bostadsrättsgarage	880 888	845 748
Parkeringsplatser och övrigt	1 952 808	1 610 219
Medlemmarnas reparationsfond	-112 659	-113 959
		
Summa årsavgifter och hyror	32 300 021	30 795 139

NOT 2: Övriga rörelseintäkter	2018	2017
Ersättning från medlemmar	356 146	219 995
Försäkringsersättningar	1 243 217	0
		
Summa övriga rörelseintäkter	1 599 363	219 995

NOT 3: Driftkostnader	2018	2017
Reparationer	1 911 368	624 537
Reparationer försäkringsärenden	1 243 217	495 725
Fastighetsskötsel	1 172 764	1 318 434
Bevakning	546 660	499 149
Trädgårdsskötsel	1 800 991	1 758 626
Snöröjning	884 113	872 869
Inomhusstädning	933 528	851 976
Sophantering	1 102 137	1 306 436
Uppvärmningskostnader	6 017 765	5 785 119
Vattenavgifter	1 744 640	1 649 763
Fastighetsel	972 589	805 702
Försäkringar	376 604	342 384
Koordinator	1 212 855	1 506 303
Administrativ förvaltning	1 013 945	961 872
Övriga förvaltningskostnader *	2 427 537	1 684 922
Kabel-TV	368 041	361 029
		
Summa driftkostnader	23 728 754	20 824 846

* I beloppet ingår kostnad för revision enligt följande:

Finnhammars Revisionsbyrå	105 391	137 922
---------------------------	---------	---------

NOT 4: Underhållskostnader	2018	2017
Planerat underhåll	3 058 056	3 492 804
		
Summa underhållskostnader	3 058 056	3 492 804

NOT 5: Personalkostnader	2018	2017
Styrelse	364 418	394 408
Övriga personalkostnader	4 376	0
Sociala kostnader	104 521	113 196
		
Summa personalkostnader	473 315	507 604

NOT 6: Avskrivningar	2018	2017
Ursprungliga byggnader	326 280	326 276
Underhållsätgärder byggnader	5 370 329	4 856 580
Nya bostadslägenheter	535 623	535 199
Nya lokaler	1 331 432	315 174
Inventarier, verktyg & elbil	44 053	68 569
		
Summa avskrivningar	7 607 717	6 101 798

NOT 7: Övriga ränteintäkter	2018	2017
Ränta transaktionskonton etc	0	5
.....		
Summa övriga ränteintäkter	0	5

NOT 8: Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
----------------------------------	-------------------	-------------------

Mark	2 664 000	2 664 000
Ursprungliga byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	36 365 000	36 365 000
Ingående avskrivningar	-29 416 104	-29 089 828
Årets avskrivningar	-326 280	-326 276
.....		
Redovisat värde Ursprungliga byggnader	6 622 616	6 948 896
Underhållsåtgärder byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	156 315 283	122 434 259
Investering	5 712 565	33 881 024
Ingående avskrivningar	-31 729 624	-26 873 044
Årets avskrivningar	-5 370 329	-4 856 580
.....		
Redovisat värde Underhållsåtgärder byggnader	124 97 895	124 585 659
Nya bostadslägenheter		
Ingående anskaffningsvärde	16 072 148	16 072 148
Investering	4 643 934	0
Ingående avskrivningar	- 5 231 867	-4 696 668
Årets avskrivningar	- 535 623	-535 199
.....		
Redovisat värde Nya bostadslägenheter	14 948 592	10 840 281
Nya lokaler		
Ingående anskaffningsvärde	37 559 412	20 559 689
Investering	12 875 811	16 999 723
Ingående avskrivningar	-1 510 902	-1 195 728
Årets avskrivningar	- 1 331 432	-315 174
.....		
Redovisat värde Nya lokaler	47 592 889	36 048 510
Summa byggnader och mark	196 755 992	181 087 346

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		
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 177 863	917 864
Nyanskaffningar	727 042	259 999
Försäljningar/utrangeringar	-465 518	0
Ingående avskrivningar	-954 889	-886 320
Återförda avskrivningar resp utrangeringar	465 518	0
Årets avskrivningar	-44 053	-68 569
		
Redovisat värde Inventarier och verktyg	905 963	222 974
 NOT 10: Pågående nyanläggningar		
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	17 250 492	11 876 006
Årets nedlagda kostnader	52 371 091	56 255 232
Överfört till färdigställda byggnader	-22 762 539	-50 880 746
		
Summa Pågående nyanläggningar	46 859 044	17 250 492
 NOT 11: Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	384 185	376 604
Övrigt	171 819	109 173
		
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	556 004	485 777
 NOT 12: Grundavgifter		
	2018-12-31	2017-12-31
Grundavgifter	2 946 056	2 946 056
		
Summa Grundavgifter	2 946 056	2 946 056
 NOT 13: Upplåtelseavgifter		
	2018-12-31	2017-12-31
Upplåtelseavgifter	26 457 854	26 457 854
Upplåtelseavgifter under perioden	0	0
		
Summa Upplåtelseavgifter	26 457 854	26 457 854

NOT 14: Föreningens yttre reparationsfond	2018-12-31	2017-12-31
Föreningens yttre reparationsfond 1/1	2 616 581	5 816 581
Stadgeenlig avsättning	300 000	300 000
Extra avsättning	0	0
Ianspråktaget under året (avser året innan)	-2 616 000	-3 500 000
		
Summa Föreningens yttre reparationsfond	300 581	2 616 581

NOT 15: Dispositionsfond	2018-12-31	2017-12-31
Dispositionsfond 1/1	4 703 018	4 767 022
Stadgeenlig avsättning föreningens yttre reparationsfond	-300 000	-300 000
Förra årets resultat enligt stämmobeslut	-2 615 581	-3 264 004
I anspråktaget från föreningens yttre reparationsfond	2 616 000	3 500 000
		
Summa Dispositionsfond	4 403 777	4 703 018

NOT 16: Skulder till kreditinstitut	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken *	210 000 000	156 000 000
Kortfristig del	0	0
		
Summa Skulder kreditinstitut	210 000 000	156 000 000

*164 miljoner av 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	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas inre reparationsfond 1/1	1 802 429	1 763 441
Uttag ur inre reparationsfond	-82 134	-74 971
Avsättning enligt stadgar	112 659	113 959
		
Summa Medlemmarnas inre reparationsfond	1 832 954	1 802 429

NOT 18: Checkräkningskredit	2018-12-31	2017-12-31
Beviljad kredit	20 000 000	20 000 000
Outnyttjad kredit	0	- 18 592 582
		
Utnyttjad del	20 000 000	1 407 418

NOT 19: Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda avgifter & hyror	2 586 701	2 537 946
Upplupna kostnader, Sollentuna Energi (SEOM)	1 302 778	1 324 980
Övrigt	1 278 407	535 730
		
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 167 886	4 398 656

NOT 20: Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	231 179 100	202 179 100
varav i eget förvar	0	0
		
Summa utestående säkerheter	231 179 100	202 179 100

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 2019. I övrigt finns inga väsentliga händelser efter balansdagen.

Ovanstående förvaltningsberättelse, balansräkning, resultaträkning
samt förslag till vinstdisposition fastställdes
enhälligt av styrelsen för
bostadsrättsföreningen Solhjulet den 25 april 2019



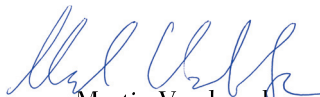
Ninni Lund
ORDINARIE LEDAMOT
OCH ORDFÖRANDE



Niklas Carving
ORDINARIE LEDAMOT
OCH VICE ORDFÖRANDE



Charlotte Hagert
ORDINARIE LEDAMOT
OCH SEKRETERARE



Martin Vondráček
ORDINARIE LEDAMOT



Christer Lindberg
ORDINARIE LEDAMOT

Vår revisionsberättelse avgavs den 10 maj 2019

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 2018-01-01— 2018-12-31.

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 2018 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 upplýs, 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 2018-01-01— 2018-12-31 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 10 maj 2019

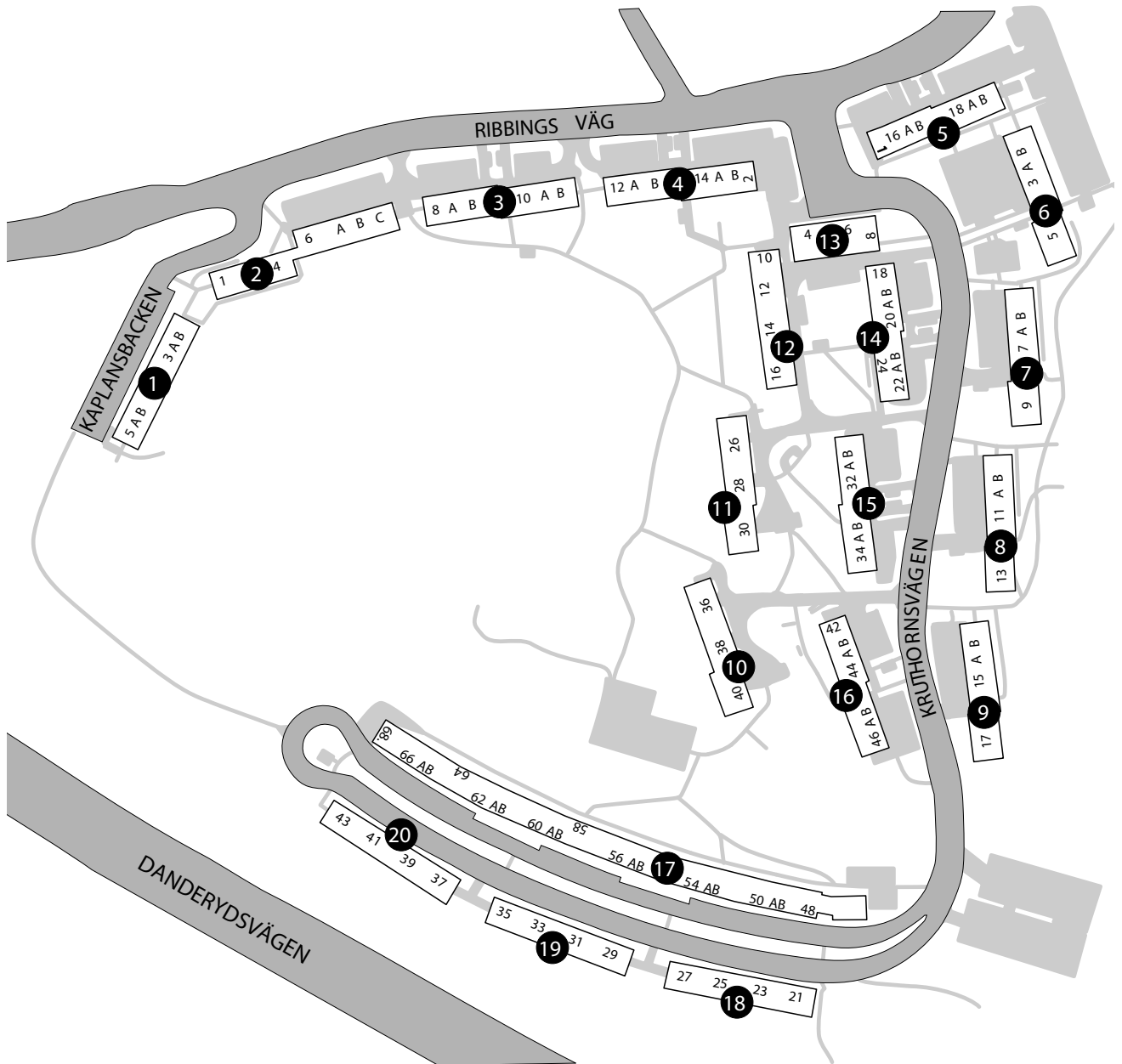
Bengt Beergrehn
AUKTORISERAD REVISOR

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	Experterna 1	102
Hus 17b	Experterna 2	104
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	Experterna 3	Lokaler
Parkeringsdäck	Ensittaren 2	Parkering
Summa		701 lägenheter

SOLHJULETS 26 FÅSTIGHETER



BUDGET FÖR 2019

Beloppen på denna sida i kkr (tusen kronor)

INTÄKTER

Bostadsrättslägenheter	30 427
Hyreslägenheter	77
Bostadsrättslokaler	139
Lokaler med hyresrätt	210
Bostadsrättsgarage	918
P-platser	2 326
Gästrum	150
Övriga intäkter	150
Avgår outhyrt	-164
Stadseenlig avsättning inre repfond	-115

Summa intäkter

.....
= 34 118

KOSTNADER

Reparationer	-1 000
Fastighetsskötsel	-1 246
Koordinator / Vicevärd	-1 237
Bevakning	- 224
Trädgårdsskötsel	-1 640
Snöröjning	-1 025
Inomhusstädning	- 931
Sophantering	- 991
Uppvärmningskostnader	- 6 793
Vattenavgifter	-1 809
Elavgifter	-768
Fastighetsförsäkring	- 395
Ekonomisk förvaltning	-1 016
Övriga förvaltningskostnader	-1 275
Personalkostnader	-450
Kabel-TV	-373
Fastighetsskatt	-1 008
Underhållskostnader	-1 300
Räntekostnader	- 2 624
Avskrivningar	- 9 438

Summa kostnader

.....
= - 35 543

RESULTAT (förlust)

- 1 425



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHJULET

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