ÅRSREDOVISNING

ÅR 2012

BRF SOLHEM 1

Org. nr. 769609-1029

Årsredovisningen är framställd och tryckt av T & T Förvaltnings AB

Styrelsen för Brf Solhem 1 kallar härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Tid: **Tisdagen den 14 maj 2013 kl. 18:30**
Plats: **Kunskapsskolans matsal (Salagatan 42)**

Förslag till dagordning

§ 1 Stämmans öppnande
§ 2 Godkännande av dagordning
§ 3 Val av ordförande vid stämman
§ 4 Anmälan av ordförandens val av sekreterare
§ 5 Val av justeringsmän och rösträknare
§ 6 Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
§ 7 Fastställande av röstlängd
§ 8 Styrelsens redovisningshandlingar
§ 9 Revisorernas berättelse
§ 10 Fråga om fastställande av balans- och resultaträkning
§ 11 Beslut om resultatdisposition
§ 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
§ 13 Arvoden åt styrelsen
§ 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
§ 15 Val av revisorer och suppleanter
§ 16 Val av valberedning
§ 17 Anmälda ärenden, vilka angivits i kallelsen
§ 18 Stämmans avslutande

Efter stämmans avslutande ges möjlighet till frågor och diskussioner.

Styrelsen hälsar alla medlemmar välkomna till stämman !

Innehåll Sida

- Kallelse med förslag till dagordning	2
- Innehållsförteckning	3
- Förvaltningsberättelse	4 - 10
- Resultaträkning	11
- Balansräkning	12 - 13
- Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	13
- Kassaflödesanalys	14
- Tilläggsupplysningar	15
- Upplysningar enskilda poster (noter)	16 - 20
- Underskrifter	20
- Revisionsberättelse	21
- Årsredovisningen i bilder	22 - 25
- Ordlista	26
- Egna anteckningar	27
- Fullmakt för ombud	28

Brf Solhem 1
769609-1029

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningen registrerades 2002-12-10. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-18 nuvarande stadgar registrerades 2011-03-14 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna: Finnbo 2 och 3 i Spånga

Föreningens fastighet Finnbo 2 är belägen med adresserna Avestagatan 14-16, Salagatan 15-23. Fastigheten Finnbo 3 är belägen med adresserna Avestagatan 8-12, Salagatan 11-13

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 10 maj 2012.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 10 stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 13 (f.å 7) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2012 var 133 (f.å 133) st. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Föreningen tar ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift i enlighet med stadgarna.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2012

Ordinarie:		*Suppleanter:*
Sture Hallberg	Ordförande	Ibrahim Aljic
Rolf Åström	Ledamot	Riad Chamoun
Eva-Maria Quitzau	Ledamot	
Annika Jonsson	Ledamot	
Karin Särnå	Ledamot	

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2012

Ordinarie:		*Suppleanter:*
Sture Hallberg	Ordförande	Ibrahim Aljic
Rolf Åström	Ledamot	Barbro Dannefalk
Eva-Maria Quitzau	Ledamot	
Annika Jonsson	Ledamot	
Karin Särnå	Ledamot	

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen.
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Hans Norman	Godkänd revisor

Valberedning

Joachim Quitzau	Sammankallande
Agneta Bengtsson	

Föreningens portombud

Sture Sundset
Kurt Gelhaar
Joans Pech
Özgur Sentasci

Fastigheten

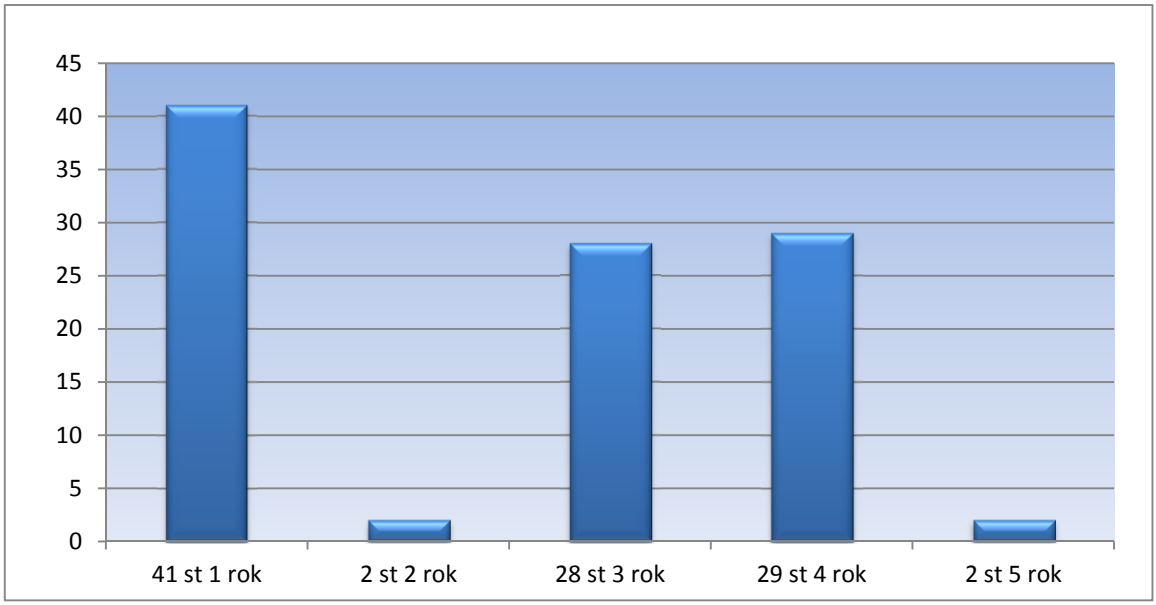
Fastighetsbeteckning: Finnbo 2 och 3 i Spånga

Nybyggnadsår är 2003 och värdeår 2003.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	95 000 000	95 000 000
Varav byggnader:	71 000 000	71 000 000
Varav mark:	24 000 000	24 000 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Lägenhetsfördelning



Föreningens fastighet har 102 bostadsrätter, varav en gruppbostad innehållande 8 lägenheter och 2 gemensamma utrymmen. Föreningen har 89 stycken parkeringsplatser. Den totala boytan är cirka 7 386 kvm.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av T&T Förvaltnings AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	T & T Förvaltnings AB
Städning	T & T Förvaltnings AB/ Express Städ AB
Markskötsel	T & T Förvaltnings AB
Snöröjning	T & T Förvaltnings AB
Kabel-TV	Com Hem AB
El	Elkraft Sverige AB
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Sita Sverige AB/ Trafikkontoret
Lägenhetsförteckning	T & T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Styrelsen har tillsammans med T&T gjort en besiktning av fastigheternas underhållsbehov och beslutat om vad som behöver åtgärdas. Detta sker kontinuerligt. Största arbetet under året har varit nya spaljeskydd till alla lägenheter på bottenplanen samt filterbyte i samtliga lägenheter. Det sistnämnda arbetet har utförts av Folkfilter AB. Under året har också samtliga hiss- och förrådsdörrar målats. Allt för att vi skall ha ett fint område.

Fiberkabel har under året dragits fram till våra fastigheter för att få bättre signal för bredband.
Enligt årsstämmobeslut 2012 har bredband under året installerats i samtliga lägenheter. Detta arbete har inte hunnit att slutföras under året varför slutarbete och slutbesiktning av anläggningen kommer att ske under 2013.

På årsstämman 2012 beslutades också att ett nytt säkerhetssystem för portar och förrådsdörrar skulle installeras. Detta arbete har påbörjats hösten 2012, men avslut och slutbesiktning kommer även här att ske under 2013. Styrelsen har under året haft fortsatta förhandlingar med Stockholm Stad beträffande försäljning av tre av gruppboendets lägenheter.

Medlemmarna har haft möjlighet att få personlig kontakt med styrelsen när styrelserummet varit öppet.
Två ”fixardagar” har ordnats under året – vår och höst - för såväl arbete som social samvaro.
Traditionsenligt har vi också inbjudit till Luciafirande.

Under året så har föreningens räntebidrag avvecklats och ger den konsekvensen att föreningen har haft lägre intäkter från denna post under året och kommer inte att få några intäkter för detta framöver.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Under året kommer de påbörjade arbetena med bredband och säkerhetssystem att driftsättas.
Styrelsen vill också närmare studera möjligheterna till en minskad värmekostnad genom komplettering av bergvärmepumpar.

I samband med årsavslutet 2012 konstaterade vi att Folkfilter inte fullt ut gjort klart med filterbytet. Vi kommer att se till att detta blir helt klart under 2013.
Vi tror också att förhandlingarna om gruppboendet skall slutföras under året.
Styrelsen kommer som alltid att bevaka ekonomin med föreningens bästa i fokus.

Fixardagar och Lucia planeras som tidigare år.
Föreningen kommer även i fortsättningen att ha portombud och trädgårdsmästare vilka uppskattas av medlemmar och styrelse. Portombudens uppgift är att ha ett ”extra öga” på våra fastigheter och gård/mark.

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Övrigt

Föreningen har tre belastande servitut avseende;10 st. parkeringsplatser med Brf Solgläntan 1 (kv.Hedvi 15), Gång- och cyckelvägar, ledningar m.m med Stockholms Stad, Elektricitet och ledningar med Fortum Markets AB.

Brf Solhem 1
769609-1029

Fördelning intäkter och kostnader

Intäkter	Tkr
Årsavgifter	5 879
Hyresintäkter	237
Övriga intäkter	41
Kapitalintäkter	17
Summa	**6 173**

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	612
Reparation/underhåll	531
Taxebundna kostnader	1441
Övriga driftkostnader	276
Fastighetsskatt	3
Övr.förv/rörelsekostn.	329
Arvoden till styrelse och funkt	210
Avskrivning	372
Kapitalkostnader	2844
Summa	**6613**

Flerårsjämförelse/nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	6 157	6 095	6 041	5 960
Resultat efter fin. poster, tkr	-439	-630	773	1 081
Balansomslutning, tkr	200 775	201 721	202 484	201 332
Soliditet, %	65%	65%	65%	65%
Kassalikviditet, %	100%	191%	210%	201%
Snittränta, %	4,18%	4,70%	2,55%	2,81%
Årsavgift, kr/kvm boyta	795	788	780	776
Lån, kr/kvm boyta	9 192	9 228	9 220	9 293
Ränta, kr/kvm boyta	385	435	236	262
Värme, kr/kvm totalyta	121	107	118	107
El, kr/kvm totalyta	32	38	38	36
Vatten, kr/kvm totalyta	22	20	20	20

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 270 364
årets förlust	-438 568
	831 796
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	285 000
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktages	-311 962
i ny räkning överföres	858 758
	831 796

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Brf Solhem 1
769609-1029

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 115 424	6 076 248
Övriga rörelseintäkter	2	41 231	18 696
		6 156 655	**6 094 944**
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-611 859	-581 398
Reparationer	4	-218 764	-154 344
Underhåll	5	-311 962	-336 809
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 440 600	-1 361 814
Övriga driftkostnader	7	-275 709	-252 623
Fastighetsskatt	8	-3 111	-137 375
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-328 901	-295 733
Arvoden till styrelse och funktionärer	10	-209 934	-208 627
		-3 400 839	**-3 328 724**
Rörelseresultat före avskrivningar		**2 755 816**	**2 766 220**
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	11, 12	-371 864	-321 333
Rörelseresultat		**2 383 952**	**2 444 887**
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		16 522	30 175
Räntekostnader		-2 843 610	-3 210 495
Räntesubventioner		4 568	105 056
Resultat efter finansiella poster		**-438 568**	**-630 377**
Årets resultat		**-438 568**	**-630 377**

B A L A N S R Ä K N I N G A R	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	199 024 200	198 517 267
Maskiner, inventarier och installationer	12	89 936	0
		199 114 136	**198 517 267**
Summa anläggningstillgångar		**199 114 136**	**198 517 267**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 963	0
Övriga kortfristiga fordringar		114 687	91 533
Övriga fordringar		24 888	60 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	250 601	253 701
		394 139	**405 234**
Kassa och bank		1 266 318	2 798 401
Summa omsättningstillgångar		**1 660 457**	**3 203 635**
SUMMA TILLGANGAR		**200 774 593**	**201 720 902**

B A L A N S R Ä K N I N G A R	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		59 398 000	59 398 000
Upplåtelseavgifter		70 002 000	70 002 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		1 240 832	1 292 641
		130 640 832	**130 692 641**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 270 364	1 848 932
Årets resultat		-438 568	-630 377
		831 796	**1 218 555**
Summa eget kapital		**131 472 628**	**131 911 196**
Avsättningar			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	67 630 567	67 887 800
Summa långfristiga skulder		**67 630 567**	**67 887 800**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	266 173	272 525
Leverantörsskulder		408 596	487 568
Skatteskulder		136 017	202 502
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		412 129	553 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	448 482	405 959
Summa kortfristiga skulder		**1 671 397**	**1 921 906**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**200 774 593**	**201 720 902**

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	71 000 000	71 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

K A S S A F L Ö D E S A N A L Y S

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-438 568	-630 377
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		371 864	321 333
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-66 704**	**-309 044**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		11 095	29 973
Förändring av kortfristiga skulder		22 016	80 108
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-33 593**	**-198 963**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-968 732	-209 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-968 732**	**-209 500**
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-529 758	-212 525
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-529 758**	**-212 525**
Årets kassaflöde		**-1 532 083**	**-620 988**
Likvida medel vid årets början		2 798 400	3 419 388
Likvida medel vid årets slut		**1 266 317**	**2 798 400**
		-1 532 083	-620 988

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.
Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper

Anläggningstillgångar

Styrelsen anser att planen för avskrivning av byggnad ska följa den långsiktiga finansieringen, vilket innebär att avskrivning sker med samma belopp som den ordinarie amorteringen. Extra amortering påverkar inte avskrivningstakten. Övriga avskrivningar görs enligt plan, dvs. utgår ifrån ursprungligt anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettförsäljningsvärde.

Fordringar

Fodringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 %.
Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Definition av nyckeltal

Soliditet:
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:
Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2012	2011
	Årsavgifter bostäder	5 878 864	5 820 563
	Hyresintäkter garage, p-platser mm	236 560	255 685
		6 115 424	**6 076 248**

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2012	2011
	Överlåtelse- & pantavgifter	30 840	5 980
	Hamnintäkter	7 650	6 300
	Fakturerade kostnader	1 200	1 200
	Övriga intäkter	1 541	5 216
		41 231	**18 696**

Not 3	Fastighetsskötsel	2012	2011
	Fastighetsskötsel	119 003	110 655
	Fastighetsskötsel enligt avtal	48 168	48 181
	Städ	304 246	232 642
	OVK kostnad	2 730	0
	Hissbesiktning/service	0	16 650
	Markskötsel	0	1 978
	Snöröjning/Halkbekämpning	107 604	139 627
	Förbrukningsmaterial	30 108	31 665
		611 859	**581 398**

Not 4	Reparationskostnader	2012	2011
	Reparation byggnader	68 314	35 167
	Reparation hiss	64 979	0
	Reparation tvättstuga	2 406	53 598
	Reparation installationer	63 178	54 985
	Reparation värmeinstallationer	3 812	4 262
	Rep markanläggningar	16 075	6 332
		218 764	**154 344**

Not 5	Underhållskostnader	2012	2011
	Underhåll gemens. utrymme	110 253	221 346
	Underhåll installationer	199 359	115 463
	Underhåll huskropp utv.	2 350	0
		311 962	**336 809**

Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2012	2011
	El	238 019	279 079
	Fjärrvärme	894 212	789 249
	Vatten	158 936	145 532
	Sophämtning	149 433	147 954
		1 440 600	**1 361 814**

Not 7	Övriga driftkostnader	2012	2011
	Fastighetsförsäkringar	39 154	37 254
	Förvaltningsarvode, tekniskt	107 920	105 672
	Självrisk	13 568	2 125
	Kabel-TV/Bredband	115 067	107 572
		275 709	**252 623**

Not 8	Fastighetsskatt	2012	2011
	Fastighetsskatt tidigare år	-66 504	4 469
	Fastighetsskatt bostäder	69 615	132 906
		3 111	**137 375**

Not 9	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2012	2011
	Lokalhyra	1 500	0
	Förbrukningsinventarier	0	723
	Förbrukningsmaterial	0	9 688
	Telekommunikation	28 793	11 385
	Datakommunikation	0	2 939
	Indrivningskostnader	2 034	7 135
	Revisionsarvode	31 250	29 000
	Arvode ekonomisk förvaltning	195 659	168 733
	Konsultarvoden	0	3 188
	Övriga externa tjänster	28 309	28 824
	Övriga omkostnader	41 356	34 118
		328 901	**295 733**

Not 10 Arvoden till styrelse och funktionärer

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2012	2011
Arvoden till styrelsen och funktionärerna	109 000	0
Styrelse	0	102 000
Trädgårsmästare	60 000	60 000
Portombud	21 000	20 000
Arbetsgivaravgifter	19 934	26 627
	209 934	**208 627**

Not 11	Byggnader och mark	2012	2011
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde:		
	Byggnad	157 425 263	157 425 263
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**157 425 263**	**157 425 263**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Avskrivning;		
	Byggnad	-2 207 562	-1 931 562
	Årets avskrivningar	-263 585	-276 000
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 471 147**	**-2 207 562**
	Inventarier		
	Ingående anskaffningsvärde	209 500	0
	Årets anskaffningsvärde	874 063	209 500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 083 563**	**209 500**
	Ack. avskrivningar förbättringsarbeten		
	Ingående avskrivningar	-20 950	0
	Årets avskrivningar	-79 163	-20 950
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-100 113**	**-20 950**
	Markanläggningar		
	Ingående anskaffningsvärde	398 250	398 250
	Årets anskaffningsvärde	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**398 250**	**398 250**
	Ack. avskrivningar markanläggnignar		
	Ingående avskrivningar	-130 034	-105 650
	Årets avskrivningar	-24 383	-24 384
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-154 417**	**-130 034**
	Mark		
	Ingående markvärde	42 842 800	42 842 800
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**42 842 800**	**42 842 800**
	Utgående planenligt restvärde	**199 024 200**	**198 517 267**
	Taxeringsvärden byggnader	71 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärden mark	24 000 000	24 000 000
		95 000 000	**95 000 000**
	Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
	Bostäder	95 000 000	95 000 000
	Lokaler	0	0
		95 000 000	**95 000 000**

Not 12 Maskiner, inventarier och installationer

	2012	2011
Maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Årets anskaffningsvärde	94 669	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**94 669**	**0**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar enligt plan	-4 733	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-4 733**	**0**
Utgående planenligt restvärde	**89 936**	**0**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012	2011
Kabel-TV/Datakommunikation	0	27 398
Försäkring	41 390	39 154
Arvode ekonomisk förvaltning	39 877	47 410
Arvode teknisk förvaltning	23 619	0
Arvode fastighetsskötsel	41 703	62 688
Förutbetalda el-kostnader	28 534	27 857
Snöröjning/Halkbekämpning	36 967	29 855
Städning	13 544	11 050
Bredband	0	4 355
Förutbetald kostnad vatten	9 100	0
Upplupet övrigt	15 867	0
Upplupna ränteintäkter	0	3 934
	250 601	**253 701**

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	59 398 000	0	59 398 000
Upplåtelseavgifter	70 002 000	0	70 002 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	1 292 641	-51 809 *	1 240 832
Balanserat resultat	1 848 932	-578 568	1 270 364
Resultat föregående år	-630 377	630 377	0
Årets resultat	0	-438 568	-438 568
	1 218 555		**831 796**

* Avsättning enligt stämmobeslut	285 000
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-336 809
	-51 809

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Bank	%-sats	Omsättning	2012	2011
Swedbank	4,660%	2016-11-25	22 786 987	22 822 932
Stadshypotek	4,700%	Rörligt	22 554 877	22 668 696
Stadshypotek	4,160%	Rörligt	22 554 876	22 668 697
			67 896 740	**68 160 325**
Nästa års amortering			-266 173	-272 525
			67 630 567	**67 887 800**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012	2011
Räntekostnader	256 619	269 256
Fjärrvärme	156 748	100 191
Sophämtning	7 615	9 012
Revisionsarvode	27 500	27 500
	448 482	**405 959**

Spånga den 27 / 3 2013

Sture Hallberg
Ordförande

Rolf Åström
Ledamot

Eva-Maria Quitzau
Ledamot

Annika Jonsson
Ledamot

Karin Särnå
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 2013
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Hans Norman
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solhem 1, org.nr 769609-1029

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solhem 1 för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Solhem 1 för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsens ledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om styrelsens ledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Järfälla den 17 april 2013

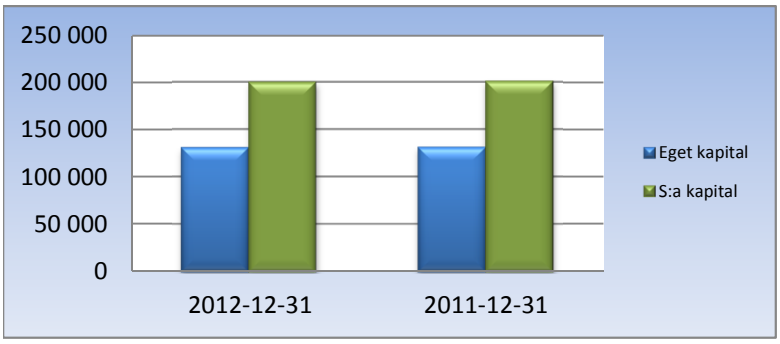
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Hans Norman

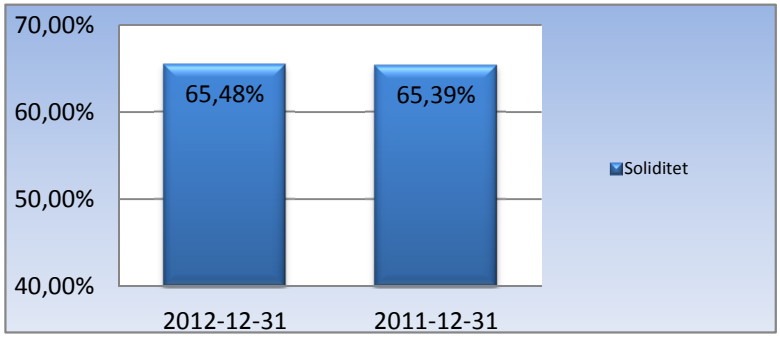
Hans Norman
Godkänd revisor

Årsredovisningen i bilder

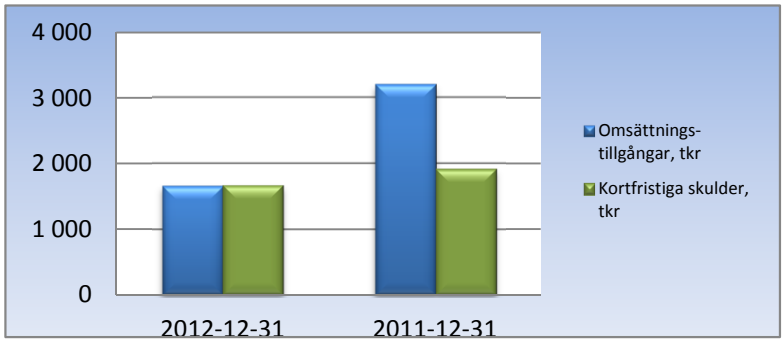
Soliditet



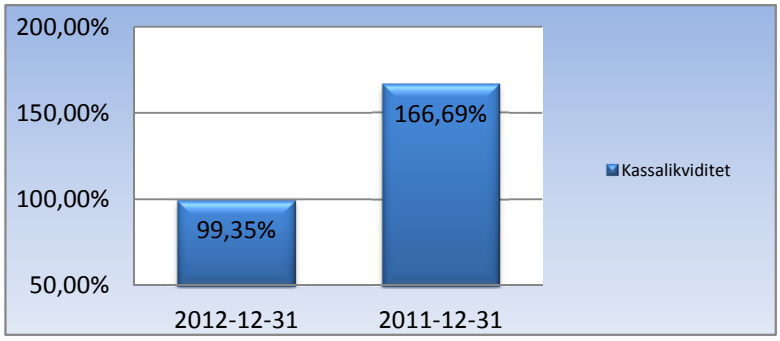
Kommentar
God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.



Kassalikviditet



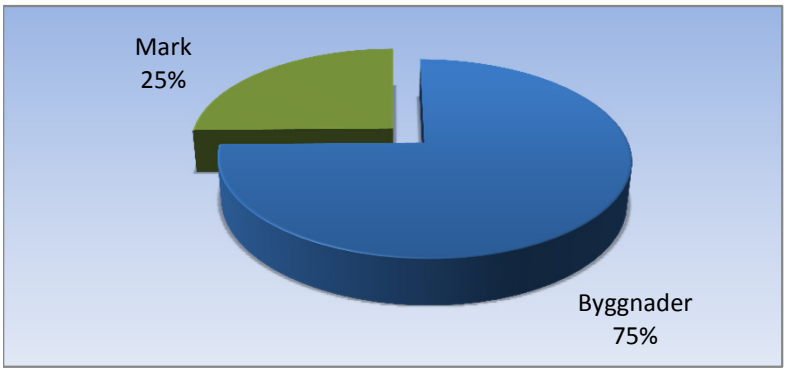
Kommentar
God kassalikviditet är > 115%.



Brf Solhem 1
769609-1029

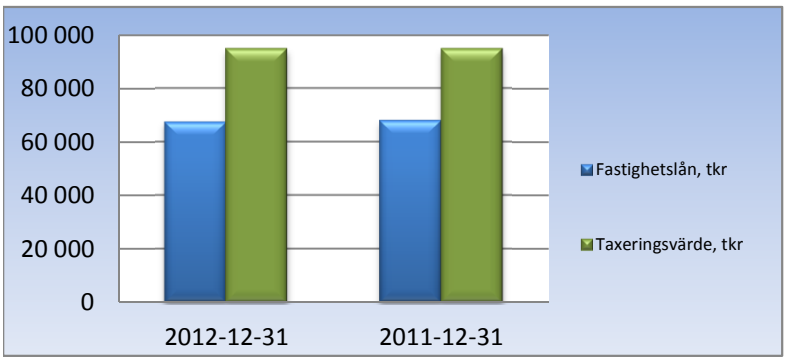
Årsredovisningen i bilder

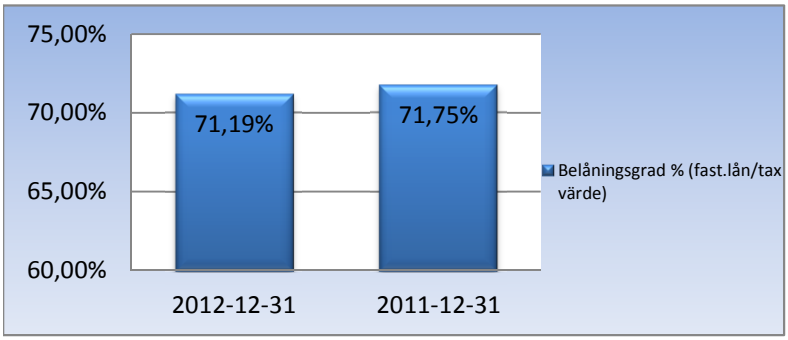
Taxeringsvärde



Kommentar
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

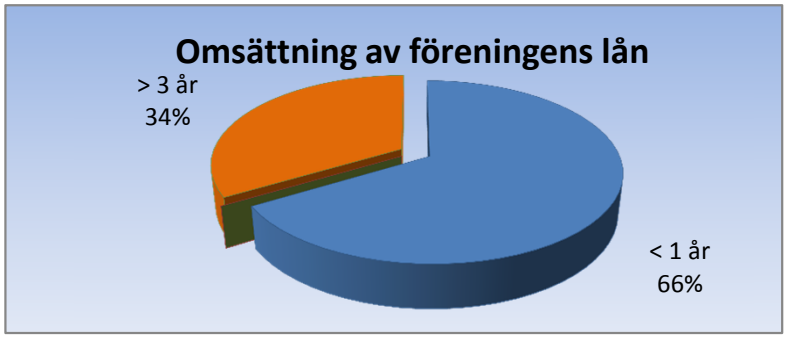
Belåningsgrad





Kommentar
Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.

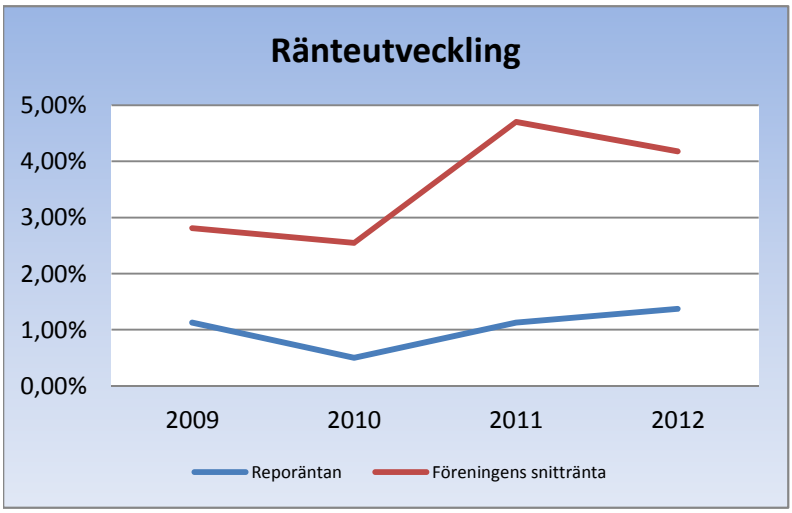
Låneportfölj



Kommentar
Lånens omsättningtid från 2012-12-31.

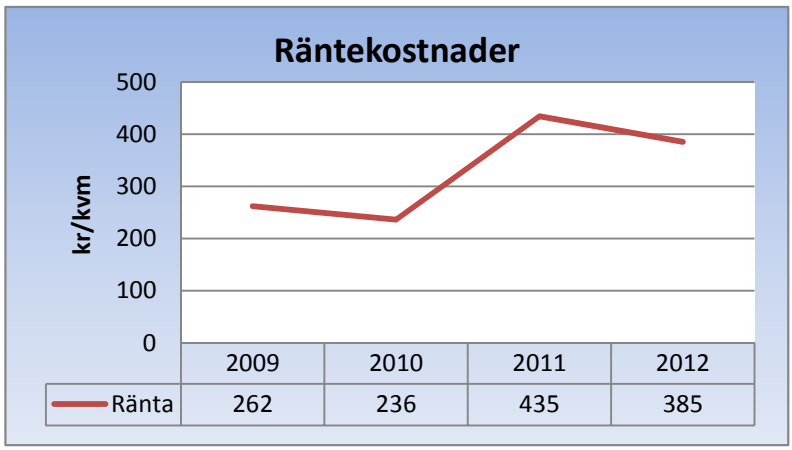
Årsredovisningen i bilder

Ränteutveckling

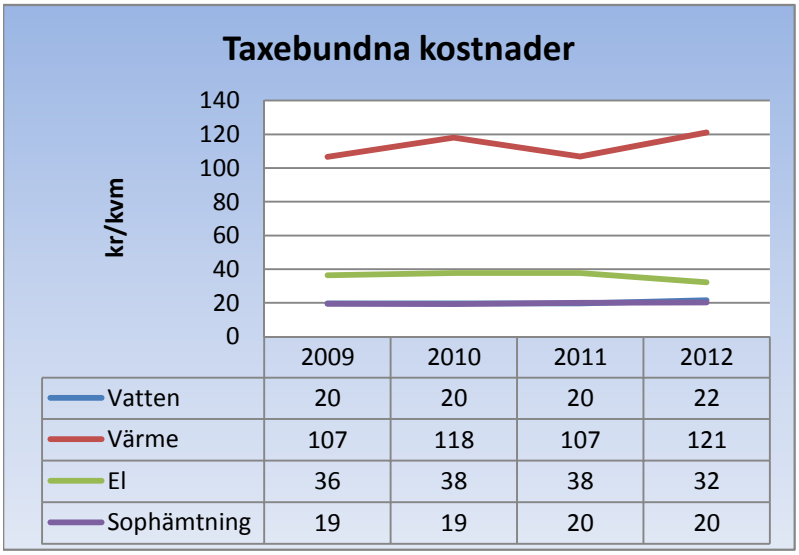


Kommentar
Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

Kostnadsutveckling



Kommentar
Ingen

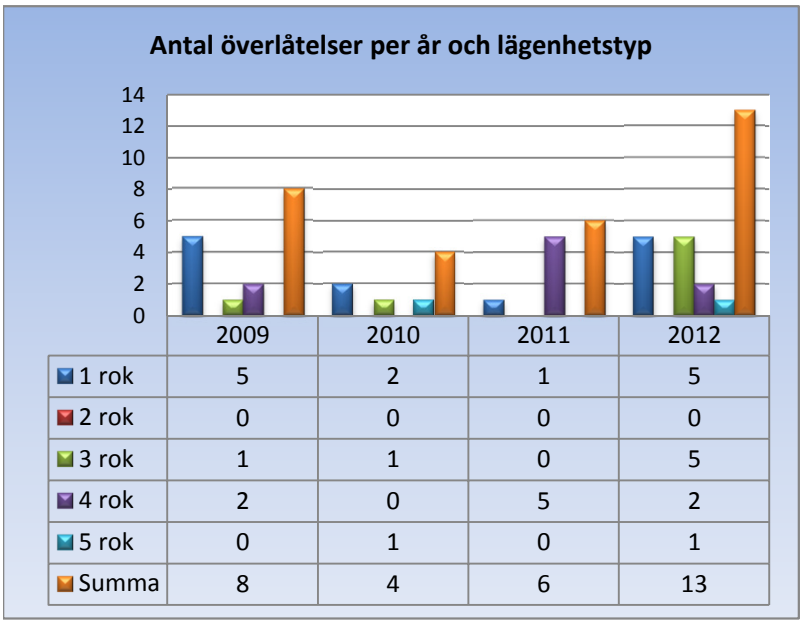


Kommentar
Ingen

Brf Solhem 1
769609-1029

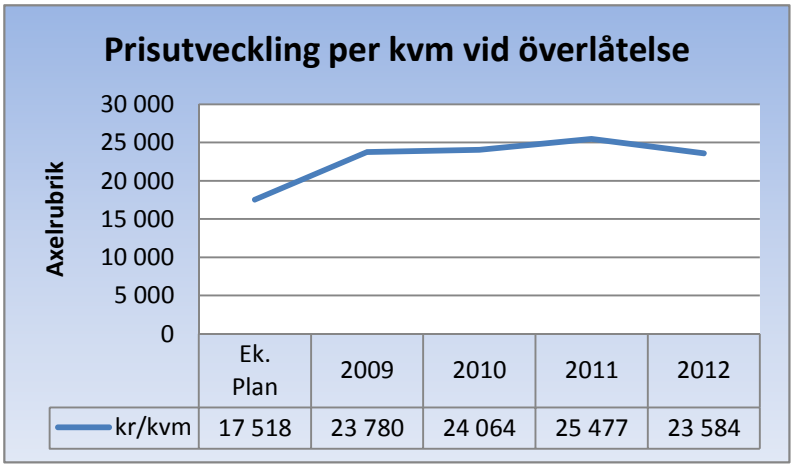
Årsredovisningen i bilder

Överlåtelser



	2009	2010	2011	2012
1 rok	5	2	1	5
2 rok	0	0	0	0
3 rok	1	1	0	5
4 rok	2	0	5	2
5 rok	0	1	0	1
Summa	8	4	6	13

Kommentar
I diagramet är endast överlåtelser till utomstående medtaget.



	Ek. Plan	2009	2010	2011	2012
kr/kvm	17 518	23 780	24 064	25 477	23 584

Kommentar
Ek.plan avser urssprunglig insats och upplåtelseavgift.

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.

Anläggningstillgångar**,** tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar**,** är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen**,** visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera - dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

Förvaltningsberättelse**,** är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kortfristiga skulder**,** är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

Likviditet**,** man ställer föreningens snabba tillgångar dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar).
Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

Långfristiga skulder**,** är skulder vars löptid överstiger ett år.

Nyckeltal**,** jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

Omsättningstillgångar**,** är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna tillsammans med anläggningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkningen**,** redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Revisionberättelsen**,** är den rapport föreningens valda revisor skriver efter ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

Soliditet**,** är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

Ställda panter**,** avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen utaga s.k. överhypotek.

Upplupna intäker**,** är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader**,** är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

Överhypotek**,** säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.

Egna anteckningar:

Fullmakt för ombud

På föreningensstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.

- - - -