



ÅRSREDOVISNING

ÅR 2014



(Foto: Svandammen i Spånga)

BRF SOLHEM 1

Org. nr. 769609-1029



Styrelsen för Brf Solhem 1 kallar härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tid: Onsdagen den 27 maj 2015 kl. 18:00
Plats: Kunskapsskolan (Salagatan 42)

Förslag till dagordning

- § 1 Stämmans öppnande
- § 2 Godkännande av dagordning
- § 3 Val av ordförande vid stämman
- § 4 Anmälan av ordförandens val av protokollförare
- § 5 Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
- § 6 Fastställande av röstlängd
- § 7 Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- § 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- § 9 Föredragning av revisionsberättelsen
- § 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- § 11 Beslut om resultatdisposition
- § 12 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- § 13 Fråga om arvoden åt styrelsen och revisorer
- § 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 15 Val av revisorer och revisorsuppleanter
- § 16 Val av valberedning
- § 17 Övriga 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 - 9
• Resultaträkning	10
• Balansräkning	11 - 12
• Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	12
• Tilläggsupplysningar	13
• Upplysningar enskilda poster (noter)	13 - 19
• Underskrifter	19
• Revisionsberättelse	20
• Årsredovisningen i bilder	21 - 24
• Ordlista	25
• Egna anteckningar	26 - 27
• Fullmakt för ombud	28

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen 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 och nuvarande stadgar registrerades 2011-03-14 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: 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

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2014

Ordinarie:

Sture Hallberg	Ordförande
Rolf Åström	Ledamot
Evamaria Quitzau	Ledamot
Annika Jonsson	Sekreterare
Ibrahim Aljic	Ledamot

Suppleanter:

Barbro Dannefalk
David Eliasson

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2014

Ordinarie:

Sture Hallberg	Ordförande
Rolf Åström	Ledamot
Annika Jonsson	Sekreterare
Evamaria Quitzau	Ledamot
Ibrahim Aljic	Ledamot

Suppleanter:

Barbro Dannefalk
Lena Lindmark

Firmatecknare:

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

Revisorer

Ordinarie:

PWC	
Hans Norman	Auktoriserad revisor

Valberedning

Joachim Quitzau	Sammanställande
Agneta Bengtsson	

Ordinarie föreningsstämman hölls den 22 maj 2014.

Brf Solhem 1 769609-1029

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 9 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

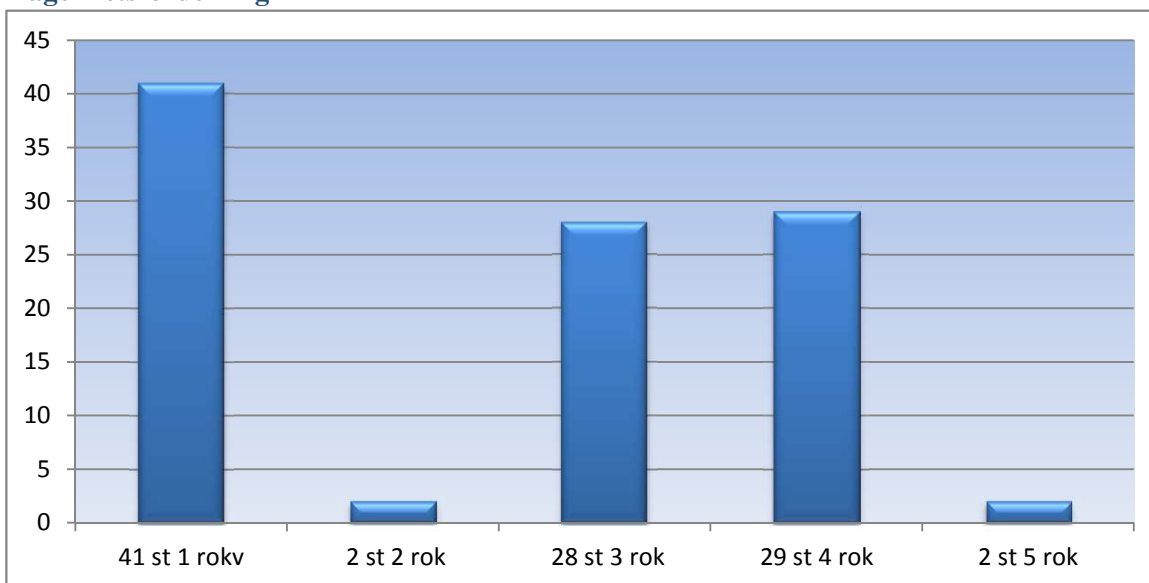
Fastighetsbeteckning: Finnbo 2 och 3 i Spånga

Nybyggnadsår och värdeår är 2003.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	112 000 000	112 000 000
Varav byggnader:	81 000 000	81 000 000
Varav mark:	31 000 000	31 000 000

Föreningens fastighet har 102 bostadsrätter, varav en gruppbofastad innehållande 5 lägenheter och 2 gemensamma utrymmen. Föreningen har 89 stycken parkeringsplatser och den totala bostadsytan är cirka 7 386 kvm.

Lägenhetsfördelning



Förvaltning

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

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen sköts av T&T Förvaltnings AB.

Brf Solhem 1
769609-1029

Avtal med leverantörer

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

Föreningens ekonomi

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och hur de likvida medlen har förändrats. Med de nya reglerna enligt K2 har detta blivit svårare för föreningens intressenter (eftersom avskrivningskostnaderna har ökat markant). Nedan försöker vi att förklara detta på ett mer lättförståeligt sätt.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

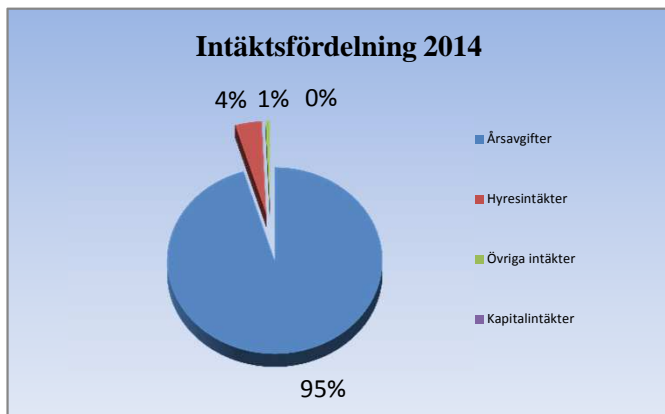
Driftkostnader är kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvodet.

Kapitalkostnader består dels av räntor från föreningens lån, dels av löpande amorteringar.

Slitagekostnader är den del av kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. Dessa beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till reserv för framtida fastighetsunderhåll.

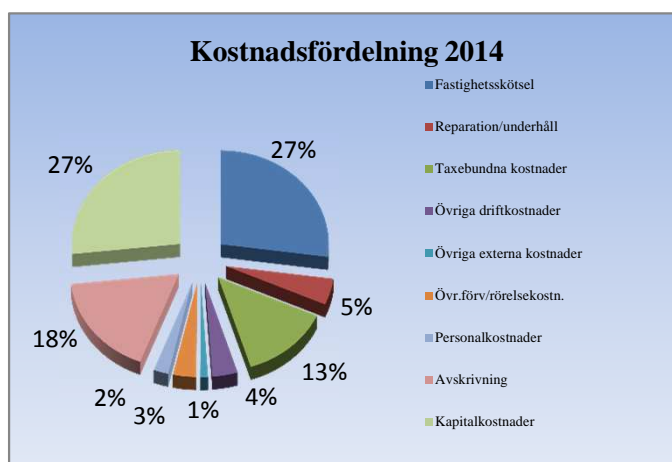
I denna beräkning ingår inte avskrivningskostnader då det slitage avskrivningarna ska motsvara redan tas hänsyn till genom slitagekostnader.

Utfall, tkr	2014	2013
Intäkter	6 351 355	6 512 366
Driftkostnader	-3 600 672	-3 635 452
Kapitalkostnader	-3 199 591	-3 399 924
Slitagekostnader	-700 000	-336 000
	-1 148 908	-859 010



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	6 056
Hysesintäkter	254
Övriga intäkter	41
Kapitalintäkter	2
Summa	6 353

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	567
Reparation/underhåll	480
Taxebundna kostnader	1 425
Övriga driftkostnader	403
Fastighetsskatt	124
Övr.förv/rörelsekostn.	366
Personalkostnader	236
Avskrivning	1 852
Kapitalkostnader	2 828
Summa	8 280



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har tillsammans med T&T gjort sin årliga besiktning av fastigheternas underhållsbehov och beslutat om vad som behöver åtgärdas. Detta sker kontinuerligt.

Två "fixardagar" har ordnats under året - vår och höst- för såväl arbete som social samvaro. Luciadagen firades som vanligt med besök av tomten.

Föregående år så nämnde vi att vi hade för avsikt att säkerhetssystemet skulle kompletteras så att alla cylindrar i portar och förrådsdörrar skulle tas bort med följd att lägenhetsnycklarna inte längre kunde användas på dessa ställen. Det blev inte genomfört under 2014 utan kommer istället att genomföras under 2015.

Med anledning av mer eller mindre svår lukt från avluftningsrör kommer Lybecks Högtryckstjänst att byta ut samtliga avluftningsrör under 2015.

Föreningen kommer även i fortsättningen att ha portombud och trädgårdsmästare vilka uppskattas av både medlemmar och styrelse. Portombudets uppgift är att ha ett "extra öga" på våra fastigheter och gård/mark.

Medlemsinformation

Under året har 9 (f.å 13) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2014 var 133 (f.å 131). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

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.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Servitut finns för fjärrvärme och 10 parkeringsplatser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	6 351	6 512	6 157	6 095	6 041
Resultat efter fin. poster, tkr	-1 927	-626	-439	-630	777
Balansomslutning, tkr	199 033	202 727	200 775	201 721	202 484
Soliditet, %	65%	65%	65%	65%	65%
Kassalikviditet, %	116%	245%	100%	191%	201%
Snittränta, %	4,06%	4,51%	4,18%	4,70%	2,55%
Årsavgift, kr/kvm boyta	820	810	795	788	780
Lån, kr/kvm boyta	9 309	9 558	9 192	9 228	9 220
Ränta, kr/kvm boyta	383	423	385	435	236
Värme, kr/kvm	119	125	121	107	118
El, kr/kvm	32	33	32	38	38
Vatten, kr/kvm	22	21	22	20	20

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-32 483
årets förlust	-1 927 013
	-1 959 496
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	185 000
till fond för yttre underhåll avsätts utöver stadgar	515 000
från fond för yttre underhåll ianspråktares	-196 226
i ny räkning överföres	-2 463 270
	-1 959 496

Avsättning för yttre underhåll utöver stadgar föreslås ske enligt aktuell underhållsplan.

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter mm			
Årsavgifter och hyror	1	6 310 543	6 157 545
Övriga rörelseintäkter	2	40 812	354 821
Summa rörelseintäkter mm		6 351 355	6 512 366
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 874 751	-2 948 337
Övriga externa kostnader	4	-490 097	-449 324
Personalkostnader	5	-235 824	-237 790
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-1 852 105	-377 985
Summa rörelsekostnader		-5 452 777	-4 013 437
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 944	4 986
Räntekostnader		-2 827 535	-3 129 910
Resultat efter finansiella poster		-1 927 013	-625 995
Årets resultat		-1 927 013	-625 995

BALANSRÄKNINGAR

Not

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	196 809 362	198 650 948
Maskiner, inventarier och installationer	7	190 391	200 910
		196 999 753	198 851 858

Summa anläggningstillgångar

196 999 753

198 851 858

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		25	0
Övriga fordringar		48 639	318 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	362 277	345 816
		410 941	664 206

Kassa och bank

9

1 622 556

3 210 901

Summa omsättningstillgångar

2 033 497

3 875 107

SUMMA TILLGÅNGAR

199 033 250

202 726 965

BALANSRÄKNINGAR

Not

2014-12-31

2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

10

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

59 398 000

59 398 000

Upplåtelseavgifter

69 972 350

69 972 350

Fond för yttre underhåll

1 479 117

1 213 870

Summa bundet eget kapital

130 849 467

130 584 220

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-32 483

858 759

Årets resultat

-1 927 013

-625 995

Summa fritt eget kapital

-1 959 496

232 764

Summa eget kapital

128 889 971

130 816 984

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

68 392 680

70 326 982

Summa långfristiga skulder

68 392 680

70 326 982

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

364 273

269 706

Leverantörsskulder

420 945

223 949

Skatteskulder

185 844

131 325

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

779 537

958 019

Summa kortfristiga skulder

1 750 599

1 582 999

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

199 033 250

202 726 965

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

71 000 000

71 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	1,0%	0,2%
Markanläggningar	6% - 20%	6% - 20%
Installationer	5%	5%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med f g år.

Avsättning till och ianspråktagande av reserv för framtida fastighetsunderhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

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	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	6 056 368	5 906 895
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	254 175	250 650
		6 310 543	6 157 545

Brf Solhem 1
769609-1029

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2014	2013
	Överlåtelse- & pantavgifter	31 944	49 925
	Övernattningslägenhet	7 800	3 900
	Fakturerade kostnader	960	1 630
	Övriga intäkter	108	299 366
		40 812	354 821
Not 3	Driftkostnader	2014	2013
	Fastighetsskötsel	126 237	145 709
	Fastighetsskötsel enligt avtal	51 136	50 192
	Städ	266 729	265 932
	Besiktningkostnader	10 455	33 119
	Snöröjning/Halkbekämpning	90 302	150 155
	Förbrukningsmaterial	22 255	23 062
	Reparation byggnader	30 158	86 880
	Reparation hiss	205 025	125 724
	Reparation tvättstuga	18 480	8 627
	Reparation installationer	23 161	26 403
	Reparation värmeinstallationer	5 536	9 921
	Reparation markanläggning	1 706	1 093
	Underhåll gemens. utrymme	53 353	70 753
	Underhåll installationer	114 694	0
	Underhåll markytor	28 179	0
	El	235 339	244 825
	Fjärrvärme	876 062	923 882
	Vatten	158 905	158 686
	Sophämtning	154 303	153 485
	Fastighetsförsäkringar	63 878	42 878
	Självrisk/skador	0	49 487
	TV/Bredband	230 229	273 495
	Bredband	108 628	104 029
		2 874 750	2 948 337

Brf Solhem 1
769609-1029

Not 4	Övriga externa kostnader	2014	2013
	Fastighetsskatt bostäder	124 083	61 710
	Lokalhyra	0	3 000
	Förbrukningsinventarier	1 967	0
	Telekommunikation	27 431	23 318
	Indrivningskostnader	134	1 984
	Revisionsarvode	31 000	32 500
	Arvode ekonomisk förvaltning	197 737	197 105
	Konsultarvode	0	38 180
	Övriga externa tjänster	42 426	44 338
	Övriga omkostnader	65 319	47 189
		490 097	449 324
Not 5	Anställda och personalkostnader	2014	2013
	Löner, ersättningar och sociala kostnader		
	Arvoden till styrelsen	153 000	151 000
	Arbetsgivaravgifter	19 824	23 790
		235 824	237 790
	Medeltal anställda		
	Män	1	1
	Kvinnor	0	0

Brf Solhem 1
769609-1029

Not 6	Byggnader och mark	2014	2013
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	158 508 826	158 508 826
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 508 826	158 508 826
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-2 920 129	-2 571 260
	Årets avskrivningar	-1 817 190	-348 869
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 737 319	-2 920 129
	Markanläggningar		
	Ingående anskaffningsvärde	398 250	398 250
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	398 250	398 250
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-178 799	-154 416
	Årets avskrivningar	-24 396	-24 383
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-203 195	-178 799
	Mark		
	Ingående markvärde	42 842 800	42 842 800
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 842 800	42 842 800
	Utgående planenligt restvärde	196 809 362	198 650 948
	Taxeringsvärden byggnader	81 000 000	81 000 000
	Taxeringsvärden mark	31 000 000	31 000 000
		112 000 000	112 000 000
Not 7	Maskiner, inventarier och installationer	2014	2013
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	210 376	94 669
	Årets anskaffningsvärde	0	115 707
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 376	210 376
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar enligt plan	-9 466	-4 733
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 519	-4 733
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 985	-9 466
	Utgående planenligt restvärde	190 391	200 910

Brf Solhem 1
769609-1029

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014	2013
	Tv/Bredband	66 967	57 513
	Försäkring	49 826	45 652
	Ekonomisk förvaltning	52 586	50 894
	Teknisk förvaltning	24 713	24 063
	Fastighetsskötsel	30 505	29 704
	El	24 970	26 395
	Trädgård	13 129	12 784
	Snöröjning/Halkbekämpning	32 936	32 069
	Städning	12 048	11 731
	Vatten	11 705	13 435
	Underhåll hiss	38 273	0
	Övrigt	4 619	41 576
		362 277	345 816
Not 9	Likvida medel	2014	2013
	Den löpande verksamheten		
	Resultat efter finansiella poster	-1 927 013	-625 995
	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	1 852 105	377 985
	förändringar av rörelsekapital	-74 908	-248 010
	Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
	Förändring av kortfristiga fordringar	253 265	-270 067
	Förändring av kortfristiga skulder	167 600	-88 404
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	345 957	-606 481
	Investeringsverksamheten		
	Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-115 707
	Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-115 707
	Finansieringsverksamheten		
	Amorteringar	-1 934 302	-269 706
	Ny upptagning av lån	0	2 966 127
	Insatser & upplåtelser	0	-29 650
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 934 302	2 666 771
	Årets kassaflöde	-1 588 345	1 944 583
	Likvida medel vid årets början	3 210 901	1 266 318
	Likvida medel vid årets slut	1 622 556	3 210 901

Not 10 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	59 398 000	0	59 398 000
Upplåtelseavgifter	69 972 350	0	69 972 350
Fond för yttre underhåll	1 213 870	265 247 *	1 479 117
Balanserat resultat	858 759	-891 242	-32 483
Resultat föregående år	-625 995	625 995	0
Årets resultat	0	-1 927 013	-1 927 013
		336 000	
		-70 753	
		265 247	

* Avsättning enligt stämmobeslut
Ianspråktagande enligt stämmobeslut

Not 11 Skulder till kreditinstitut

			2014	2013
Bank	%-sats	Villkorsändring		
Handelsbanken	3,02%	2017-03-01	22 235 236	22 441 056
Swedbank	4,66%	2016-11-24	22 694 480	22 748 448
Handelsbanken	4,70%	2016-03-01	22 327 237	22 441 057
Handelsbanken	1,82%		1 500 000	2 666 127
Handelsbanken		Avslutat	0	300 000
Nästa års amortering			-364 273	-269 706
			68 392 680	70 326 982

Årets amortering uppgår till 1 840 tkr.

Brf Solhem 1
769609-1029

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014	2013
Förskottsbetalda avgifter och hyror	576 291	530 200
Räntekostnader	10 113	264 451
Styrelsearvode	14 000	0
Revisionsarvode	29 125	30 000
Fjärrvärme	142 571	127 171
Sophämtning	7 437	6 197
	779 537	958 019

Stockholm den 8/5 2015



Sture Hallberg
Ordförande



Rolf Åström
Ledamot



Annika Jönsson
Sekreterare



Evamaria Quitzau
Ledamot



Ibrahim Aljic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2015
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Hans Norman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solhem 1 org. nr 769609-1029

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solhem 1 för räkenskapsåret 2014.

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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solhem 1 för räkenskapsåret 2014.

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 revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen 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 någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 (behandlar) förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

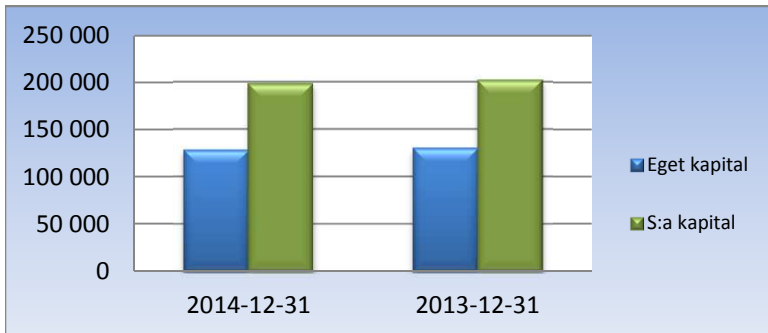
Stockholm den 11 maj 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Hans Norman
Auktoriserad revisor

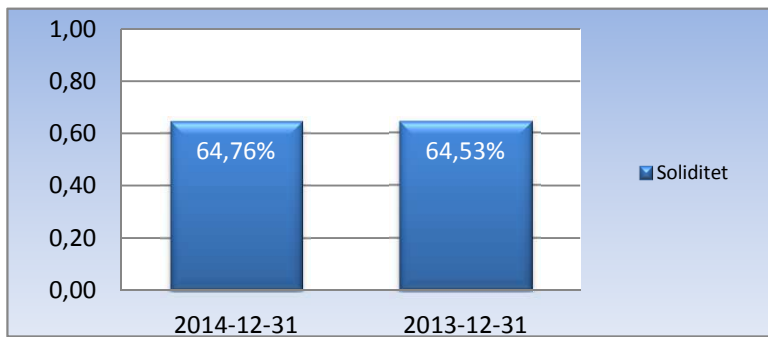
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

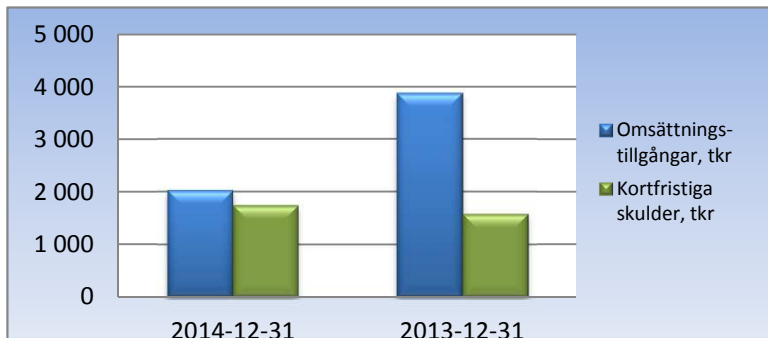


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

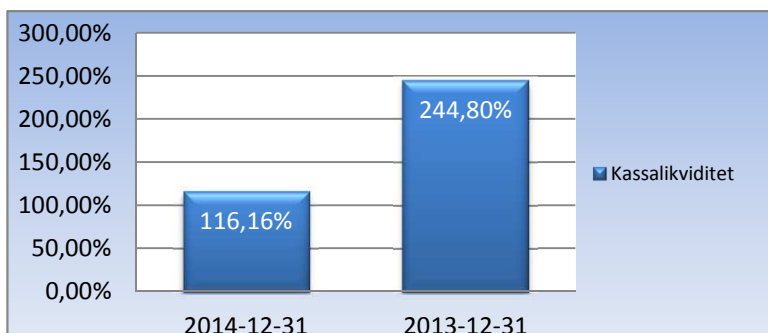


Kassalikviditet



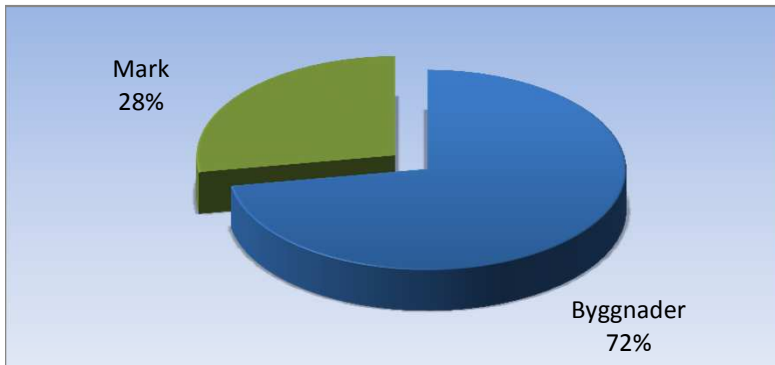
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

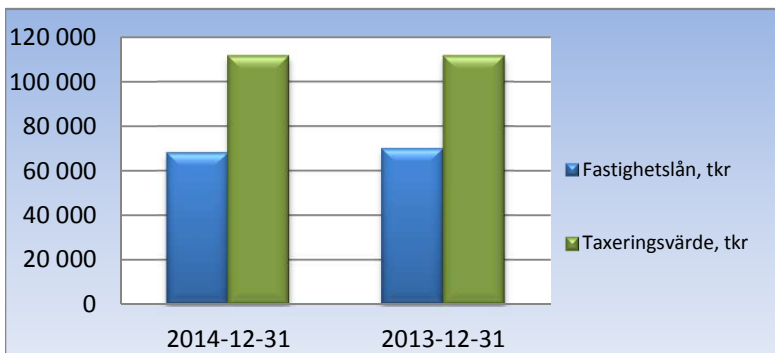
Taxeringsvärde



Kommentar

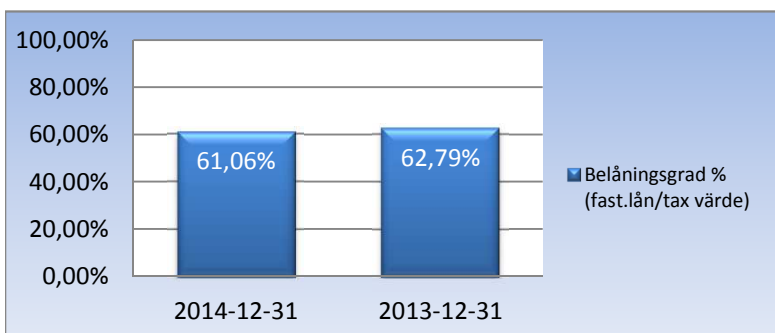
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

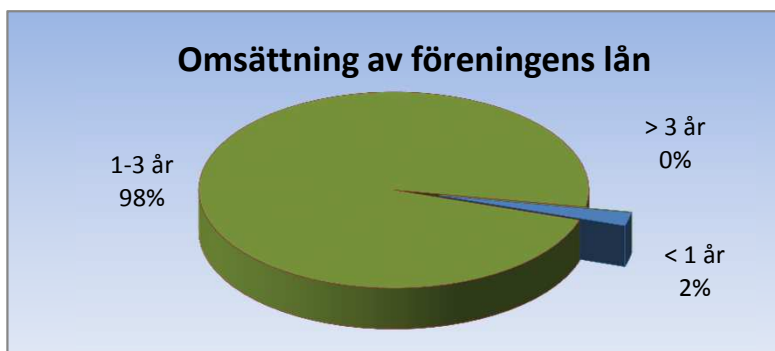


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj

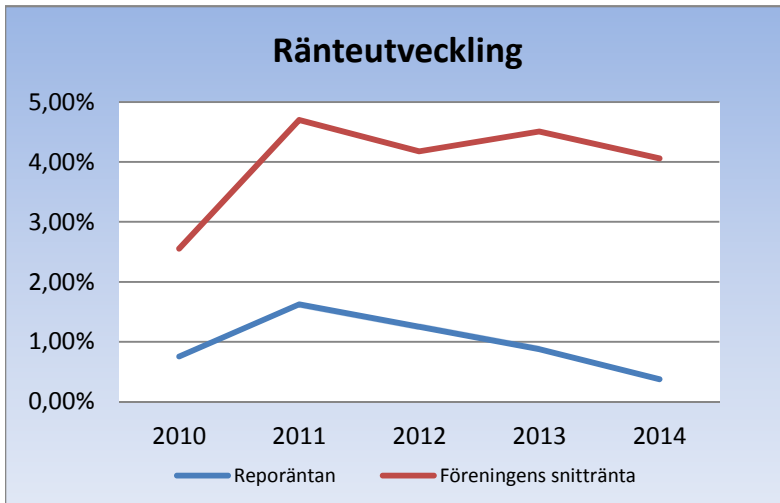


Kommentar

Lånens omsättningstid från 2014-12-31.

Årsredovisningen i bilder

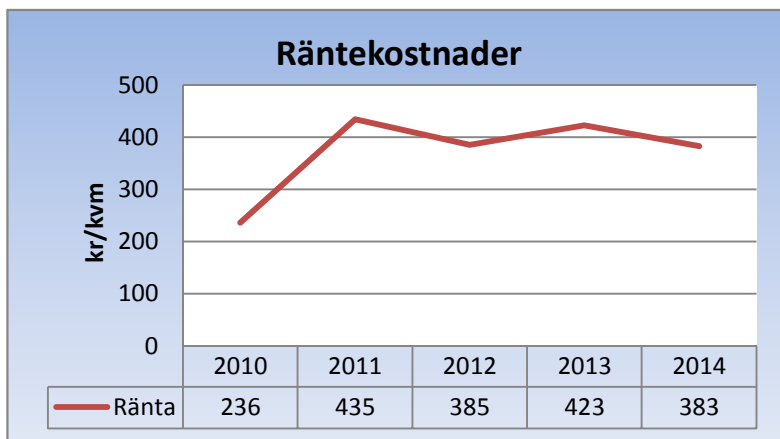
Ränteutveckling



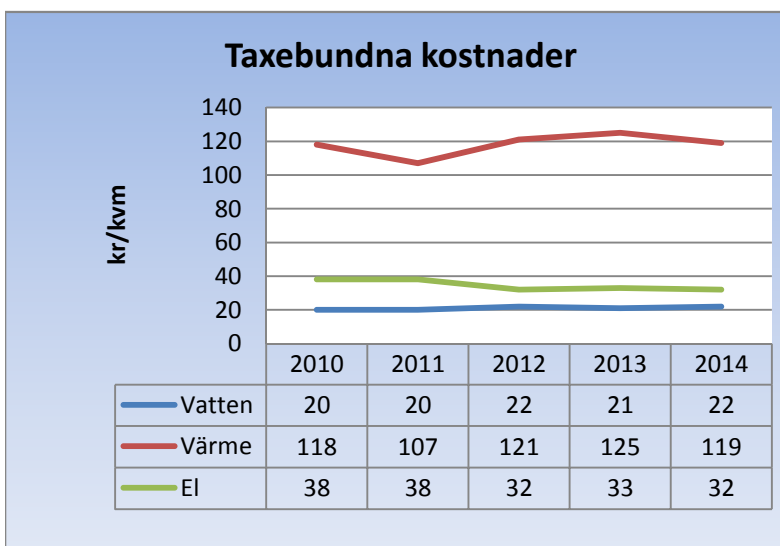
Kommentar

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

Kostnadsutveckling



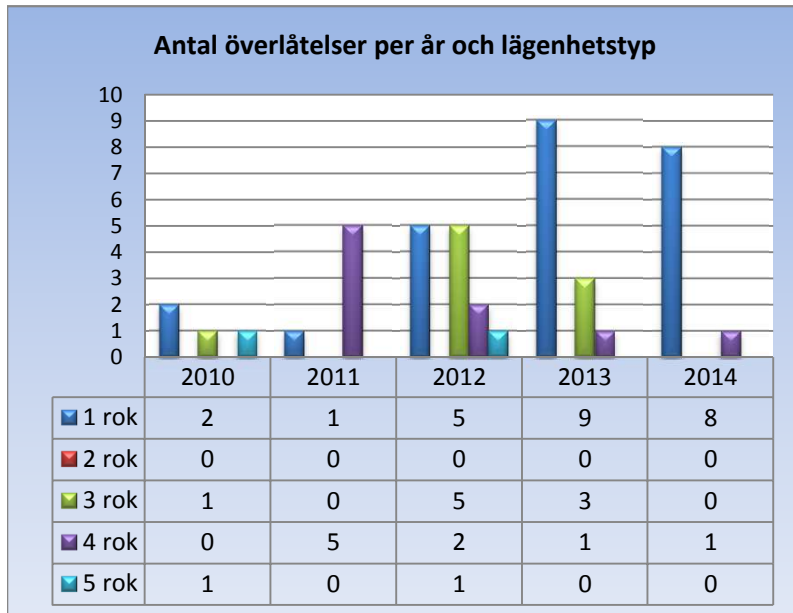
Kommentar



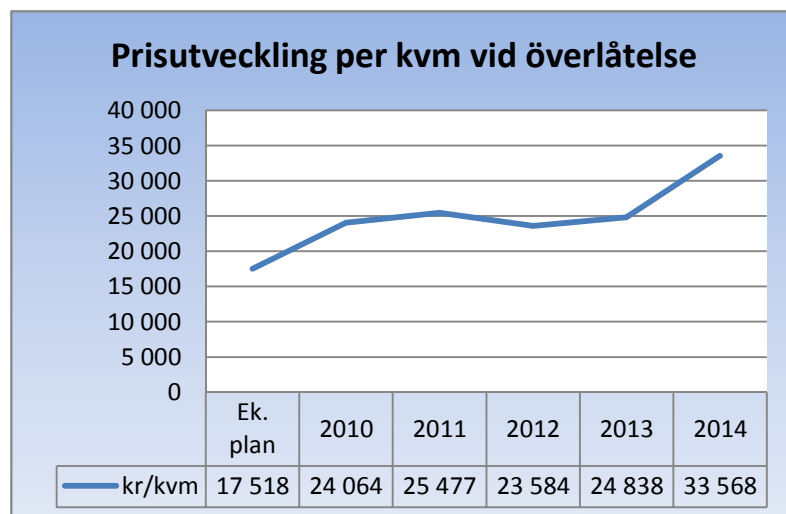
Kommentar

Årsredovisningen i bilder

Överlåtelse



Kommentar



Kommentar

Ek.plan avser ursprungliga insatser 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 pantar, 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 föreningensstämmen 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.



Ort / Datum : _____

Lägenhet : _____
(mitt lägenhetsnummer)

Fullmakt för : _____
(namn)

Att företräda : _____
(mitt namn)

Namnteckning : _____
(min namnteckning)

BRF SOLHEM 1
Org. nr. 769609-1029