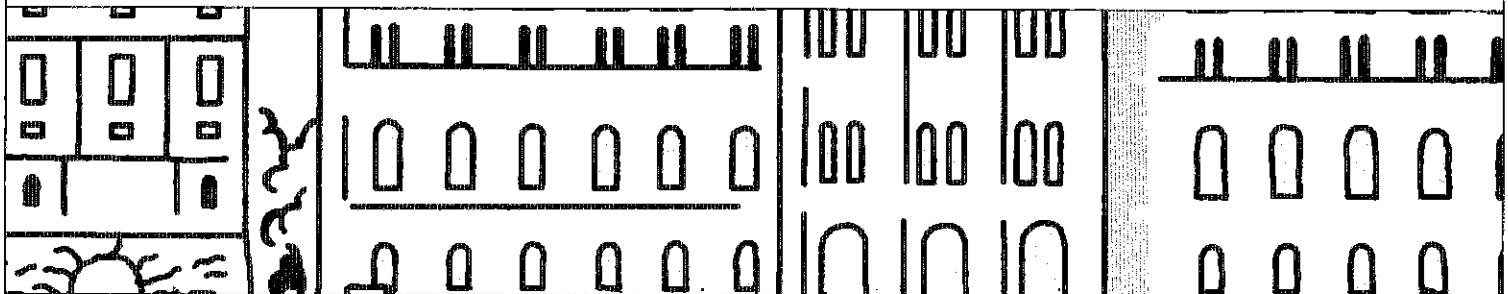


2015

Arsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Solhem 1



Varsågod! Här är din förenings årsredovisning.

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

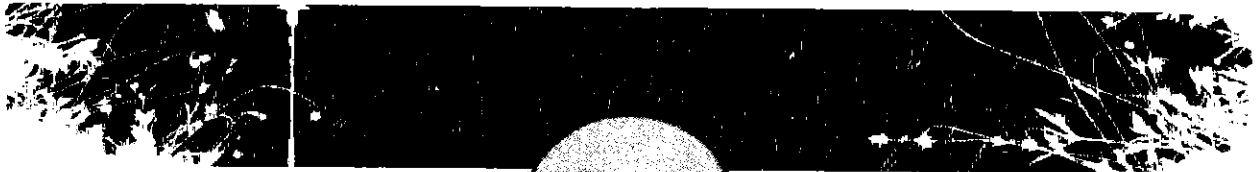
Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. T&T och SBC gruppen kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på T&T har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på T&T tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Vill du veta mer – besök www.ttf.se



Solhem 1

Innehåll

Sida

• Innehållsförteckning	3
• Förvaltningsberättelse	4 - 9
• Resultaträkning	10
• Balansräkning	11 - 12
• Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	12
• Tilläggsupplysningar	13
• Upplýsningar enskilda poster (noter)	14 - 18
• Underskrifter	19
• Revisionsberättelse	20
• Årsredovisningen i bilder	21 - 24
• Egna anteckningar	25 - 26
• Fullmakt för ombud	27

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 27 maj 2015

Ordinarie:

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

Suppleanter:

Barbro Dannefalk
Lena Lindmark

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2015

Ordinarie:

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

Suppleanter:

Barbro Dannefalk
David Wigren

Firmatecknare:

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

Revisorer

Ordinarie:

PWC
Hans Norman Auktoriserad revisor

Valberedning

Joachim Quitzau Sammankallande
Agneta Bengtsson
Bulent Sertcanli

Bostadsrättsföreningen Solhem 1
769609-1029

Ordinarie föreningsstämman hölls den 27 maj 2015.

Extra föreningsstämman hölls den 26 oktober 2015. Vid stämman beslutades om stadgeändringar.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 11 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

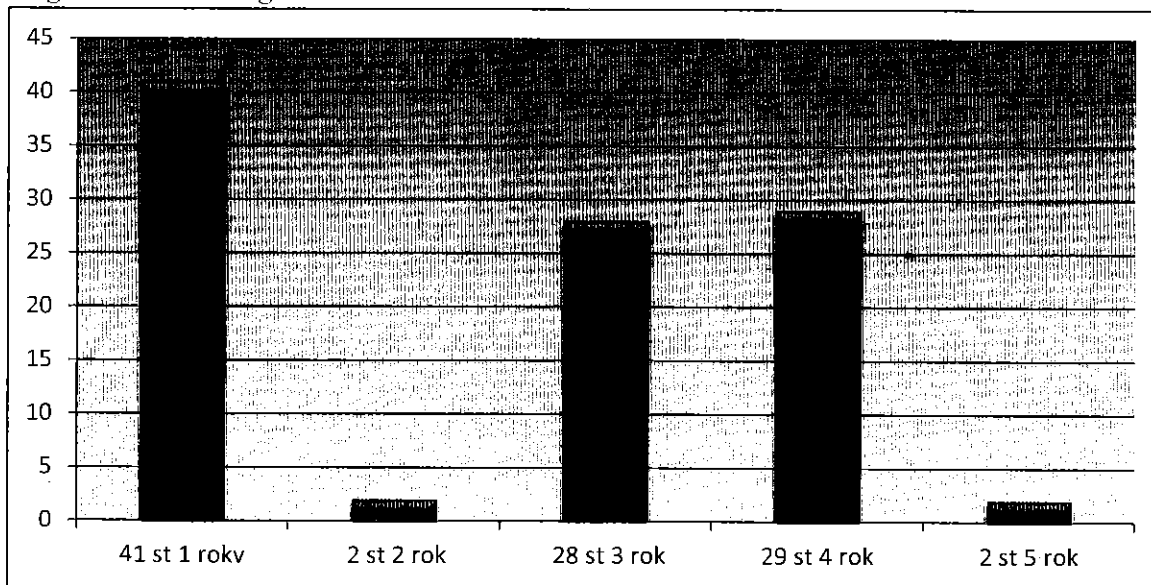
Fastighetsbeteckning: Finnbo 2 och 3 i Spånga

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 gruppbestad 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.

Bostadsrättsföreningen Solhem 1

769609-1029

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	T&T Förvaltnings AB
Städning	AlliancePlus AB
Markskötsel	T&T Förvaltnings AB
Snöröjning	T&T Förvaltnings AB
Hissavtal	I.T.K. AB
Kabel-TV/Bredband	Com Hem AB/Ownit AB
El	Elkraft Sverige AB
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall AB/Sita Sverige AB
Lägenhetsförteckning	T&T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB

Föreningens ekonomi

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (K2/K3-regelverken). De nya reglerna enligt K2 innebär bland annat att bostadsrättsföreningar fortsättningsvis ska göra avskrivningar på byggnader enligt en bestämd schablon/procentsats.

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och förändring av likvida medel. Avskrivningskostnaden motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnad (se förklaring nedan). I nedanstående beräkning av resultatet har därför avskrivningskostnader bytts ut mot slitagekostnader

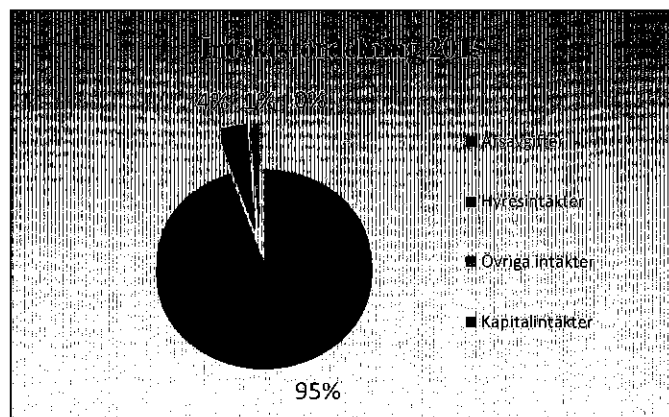
Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; rörelsekostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Rörelsekostnader - kostnader som kan härröras till förenings drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvodet.

Kapitalkostnader - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar. ~

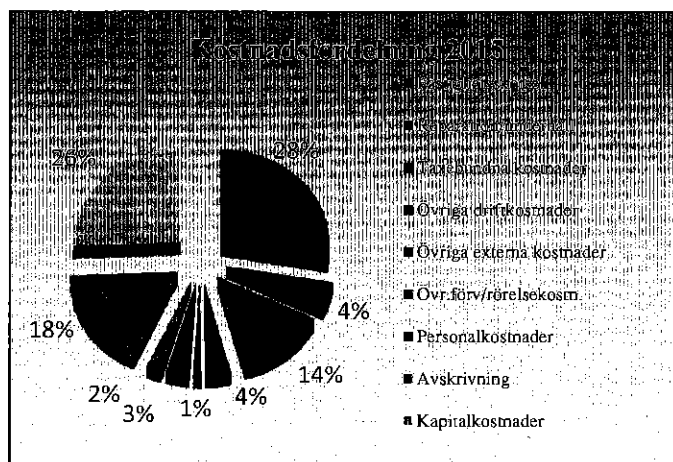
Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till reserv för framtida fastighetsunderhåll.

Utfall, tkr	2015	2014
Intäkter	6 409 426	6 351 355
Rörelsekostnader (exkl årets underhållskostnader)	-3 694 009	-3 600 672
Kapitalkostnader	-3 065 139	-3 199 591
Slitagekostnader	-700 000	-700 000
	-1 049 722	-1 148 908



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	6 083
Hyresintäkter	258
Övriga intäkter	68
Kapitalintäkter	1
Summa	6 411

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	567
Reparation/underhåll	480
Taxebundna kostnader	1 425
Övriga driftkostnader	403
Fastighetsskatt	124
Övr.förv/rörelsekostn.	366
Personalkostnader	237
Avskrivning	1 852
Kapitalkostnader	2 693
Summa	8 147



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

I likhet med föregående år har styrelsen tillsammans med T&T gjort en årlig besiktning av föreningens fastigheter vad det gäller underhållsbehov och därvid beslutat om vad som behöver åtgärdas.

Två saker har tyvärr blivit en "långbänk", nämligen vattenläckaget i gruppboendets lokaler. Under hela året har vi tillsammans med vår advokat fört diskussioner med Stockholm stad om ersättningsfrågan vilket ännu inte slutförts. Den andra "långbänken" är avluftningen från våra tak, som i de fall lukterna varit mycket besvärliga har åtgärdats temporärt med insättning av en vaccumventil. Genom vår advokat tror vi oss kunna lösa dessa problem under 2016.

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

Nya året

Sedan vi på nya året fick kontakt med JM (våra ursprungliga byggherrar) och med dem påbörjat diskussioner beträffande vår takavluftning är det vår förhoppning att vi under 2016 skall kunna slutföra reparationerna av dessa.

Två av våra lån skall under året omförhandlas hos Handelsbanken. Vi tror oss kunna sänka våra räntekostnader och frigöra ett större kapital att användas till våra avluftningsreparationer.

Styrelsen kommer som alltid att bevaka ekonomin med föreningens bästa i fokus.

Bostadsrättsföreningen Solhem 1 769609-1029

Fixardagar och Lucia planeras som tidigare år, kanske t o m med tomte.

Föreningen kommer även i fortsättningen att ha portoombud och trädgårdsmästare vilka uppskattas av både medlemmar och styrelse.

Medlemsinformation

Under året har 13 (f.å 9) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2015 var 134 (f.å 133). 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	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	6 341	6 311	6 158	6 115	6 076
Resultat efter fin. poster, tkr	-1 828	-1 927	-626	-439	-630
Balansomslutning, tkr	196 942	199 033	202 727	200 775	201 721
Soliditet, %	65%	65%	65%	65%	65%
Kassalikviditet, %	114%	116%	245%	100%	191%
Snittränta, %	3,93%	4,06%	4,51%	4,18%	4,70%
Årsavgift, kr/kvm boyta	824	820	810	795	788
Lån, kr/kvm boyta	9 258	9 309	9 558	9 192	9 228
Ränta, kr/kvm boyta	365	383	423	385	435
Värme, kr/kvm	120	119	125	121	107
El, kr/kvm	31	32	33	32	38
Vatten, kr/kvm	22	22	21	22	20

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-2 463 270
årets förlust	-1 827 990
	<hr/>
	-4 291 259
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 ianspråktagas	-196 226
i ny räkning överföres	-4 795 033
	<hr/>
	-4 291 259

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.

Bostadsrättsföreningen Solhem 1
769609-1029

RESULTATRÄKNINGAR

		2015-01-01	2014-01-01
	Not	2015-12-31	2014-12-31
Rörelseintäkter mm			
Nettoomsättning	1	6 341 152	6 310 543
Övriga rörelseintäkter	2	68 274	40 812
Summa rörelseintäkter mm		6 409 426	6 351 355
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 917 022	-2 874 751
Övriga externa kostnader	4	-539 529	-490 097
Personalkostnader	5	-237 458	-235 824
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-1 852 105	-1 852 105
Summa rörelsekostnader		-5 546 114	-5 452 777
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 408	1 944
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 692 710	-2 827 535
Resultat efter finansiella poster		-1 827 990	-1 927 013
Årets resultat		-1 827 990	-1 927 013

Bostadsrättsföreningen Solhem 1
769609-1029

BALANSRÄKNINGAR

Not

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

194 967 776

196 809 362

Maskiner, inventarier och installationer

7

179 872

190 391

195 147 648

196 999 753

Summa anläggningstillgångar

195 147 648

196 999 753

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

25

Övriga fordringar

49 004

48 639

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

276 806

362 277

325 810

410 941

Kassa och bank

9

1 468 671

1 622 556

Summa omsättningstillgångar

1 794 481

2 033 497

SUMMA TILLGÅNGAR

196 942 129

199 033 250

Bostadsrättsföreningen Solhem 1
769609-1029

BALANSRÄKNINGAR

Not

2015-12-31

2014-12-31

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

1 982 891

1 479 117

Summa bundet eget kapital

131 353 241

130 849 467

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 463 270

-32 483

Årets resultat

-1 827 990

-1 927 013

Summa fritt eget kapital

-4 291 259

-1 959 496

Summa eget kapital

127 061 982

128 889 971

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

68 302 809

68 392 680

Summa långfristiga skulder

68 302 809

68 392 680

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

80 307

364 273

Leverantörsskulder

518 305

420 945

Skatteskulder

250 920

185 844

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

727 806

779 537

Summa kortfristiga skulder

1 577 338

1 750 599

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

196 942 129

199 033 250

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.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	1,1%	1,0%
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 och hyror.

Soliditet:
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

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

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	6 082 832	6 056 368
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	258 320	254 175
		6 341 152	6 310 543
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	Överlåtelse- & pantavgifter	52 558	31 944
	Övernattningslägenhet	14 000	7 800
	Fakturerade kostnader	1 140	960
	Övriga intäkter	576	108
		68 274	40 812
Not 3	Driftkostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel	125 978	126 237
	Fastighetsskötsel enligt avtal	52 516	51 136
	Städ	306 693	266 729
	Besiktningkostnader	10 686	10 455
	Snöröjning/Halkbekämpning	135 134	90 302
	Förbrukningsmaterial	20 988	22 255
	Reparation byggnader	98 857	30 158
	Reparation hiss	26 085	205 025
	Reparation tvättstuga	24 200	18 480
	Reparation installationer	22 514	23 161
	Reparation värmeinstallationer	10 823	5 536
	Reparation markanläggning	4 324	1 706
	Underhåll gemens. utrymme	100 644	53 353
	Underhåll installationer	123 807	114 694
	Underhåll markytor	0	28 179
	El	231 121	235 339
	Fjärrvärme	884 737	876 062
	Vatten	162 764	158 905
	Sophämtning	151 706	154 303
	Fastighetsförsäkringar	49 826	45 653
	Självrisk/skador	37 592	18 226
	TV/Bredband	209 788	230 229
	Arvode teknisk förvaltning	124 671	108 628
	Övrigt	1 568	0
		2 917 022	2 874 751

Bostadsrättsföreningen Solhem 1
769609-1029

Not 4	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Fastighetsskatt bostäder	126 786	124 083
	Förbrukningsinventarier	255	1 967
	Telekommunikation	50 215	27 431
	Avgifter juridiska åtgärder	10 779	134
	Revisionsarvode	36 375	31 000
	Arvode ekonomisk förvaltning	212 522	197 737
	Övriga externa tjänster	48 261	42 426
	Övriga omkostnader	54 336	65 319
		539 529	490 097
Not 5	Anställda och personalkostnader	2015	2014
	Löner, ersättningar och sociala kostnader		
	Ersättning till Tekniska Gruppen	63 000	63 000
	Arvodet till styrelsen	153 000	153 000
	Arbetsgivaravgifter	21 458	19 824
		237 458	235 824
	Medeltal anställda		
	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

Bostadsrättsföreningen Solhem 1
769609-1029

Not 6	Byggnader och mark	2015	2014
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	158 508 826	158 508 826
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 508 826	158 508 826
	Akkumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-4 737 319	-2 920 129
	Årets avskrivningar	-1 817 190	-1 817 190
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 554 509	-4 737 319
	Markanläggningar		
	Ingående anskaffningsvärde	398 250	398 250
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	398 250	398 250
	Akkumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-203 195	-178 799
	Årets avskrivningar	-24 396	-24 396
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-227 591	-203 195
	Mark		
	Ingående markvärde	42 842 800	42 842 800
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 842 800	42 842 800
	Utgående planenligt restvärde	194 967 776	196 809 362
	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	2015	2014
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	210 376	210 376
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 376	210 376
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar enligt plan	-19 985	-9 466
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 519	-10 519
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-30 504	-19 985
	Utgående planenligt restvärde	179 872	190 391

Bostadsrättsföreningen Solhem 1
769609-1029

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015	2014
	Tv/Bredband	52 454	66 967
	Försäkring	0	49 826
	Ekonomisk förvaltning	42 149	52 586
	Teknisk förvaltning	25 340	24 713
	Fastighetsskötsel	33 457	30 505
	El	24 810	24 970
	Trädgård	13 462	13 129
	Snöröjning/Halkbekämpning	33 988	32 936
	Städning	12 353	12 048
	Vatten	0	11 705
	Underhåll hiss	38 793	38 273
	Övrigt	0	4 619
		276 806	362 277
Not 9	Likvida medel	2015	2014
	Den löpande verksamheten		
	Resultat efter finansiella poster	-1 827 990	-1 927 013
	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	1 852 105	1 852 105
	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	24 115	-74 909
	Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
	Förändring av kortfristiga fordringar	85 132	253 265
	Förändring av kortfristiga skulder	110 705	73 033
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	219 952	251 389
	Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
	Finansieringsverksamheten		
	Amorteringar	-373 837	-1 839 735
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-373 837	-1 839 735
	Årets kassaflöde	-153 885	-1 588 346
	Likvida medel vid årets början	1 622 556	3 210 901
	Likvida medel vid årets slut	1 468 671	1 622 555

Bostadsrättsföreningen Solhem 1
769609-1029

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	1 479 117	503 774 *	1 982 891
Balanserat resultat	-32 483	-2 430 787	-2 463 270
Resultat föregående år	-1 927 013	1 927 013	0
Årets resultat	0	-1 827 990	-1 827 990
		700 000	
		-196 226	
		503 774	

* Avsättning enligt stämmobeslut
 Ianspråktagande enligt stämmobeslut

Not 11 Skulder till kreditinstitut

			2015	2014
Bank	%-sats	Villkorsändring		
Handelsbanken	2,60%	2017-03-01	22 011 016	22 235 236
Swedbank	4,66%	2016-11-24	22 658 683	22 694 480
Handelsbanken	4,70%	2016-03-01	22 213 417	22 327 237
Handelsbanken	1,55%	90 dagars löptid	1 500 000	1 500 000
Nästa års amortering			-80 307	-364 273
			68 302 809	68 392 680

Årets amortering uppgår till 374 tkr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015	2014
Förskottsbetalda avgifter och hyror	548 177	576 291
Räntekostnader		10 113
Styrelsearvode	15 000	14 000
Revisionsarvode	33 000	29 125
Fjärrvärme	131 629	142 571
Sophämtning	0	7 437
	727 806	779 537

Bostadsrättsföreningen Solhem 1
769609-1029

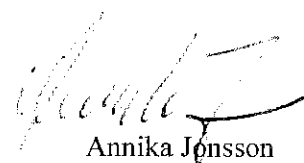
Stockholm den 26/4 2016



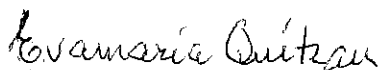
Sture Hallberg
Ordförande



Rolf Åström
Ledamot



Annika Jönsson
Sekreterare



Evamaria Quitzau
Ledamot



Ibrahim Aljic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/4 - 2016
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Hans Norman
Auktoriserad 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 2015.

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 2015 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 vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Solhem 1 för år 2015.

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 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

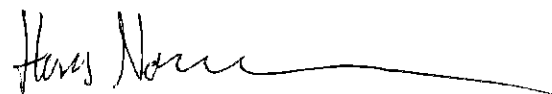
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 26 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

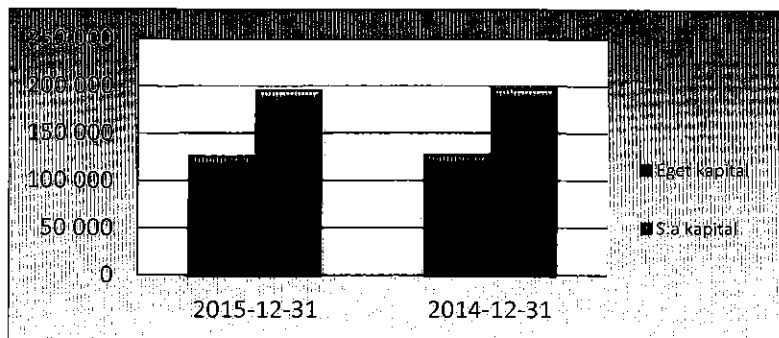


Hans Norman

Auktoriserad revisor

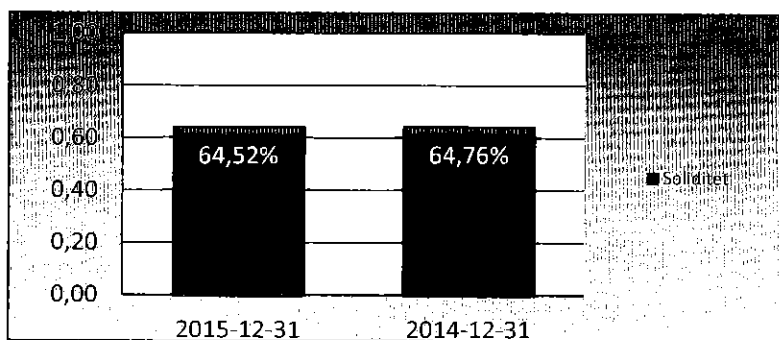
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

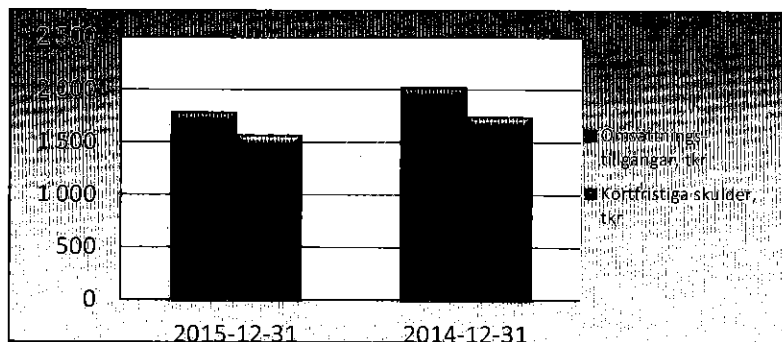


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

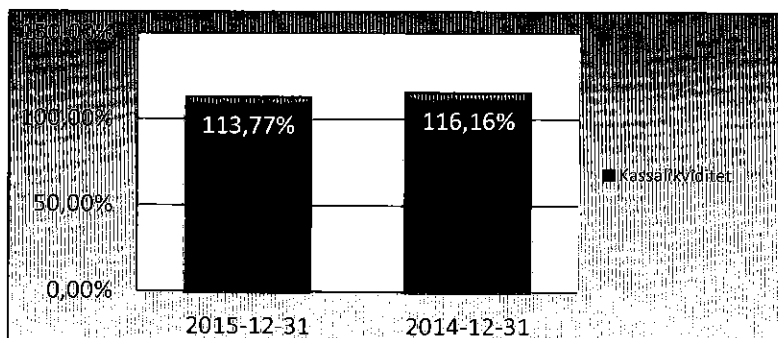


Kassalikviditet



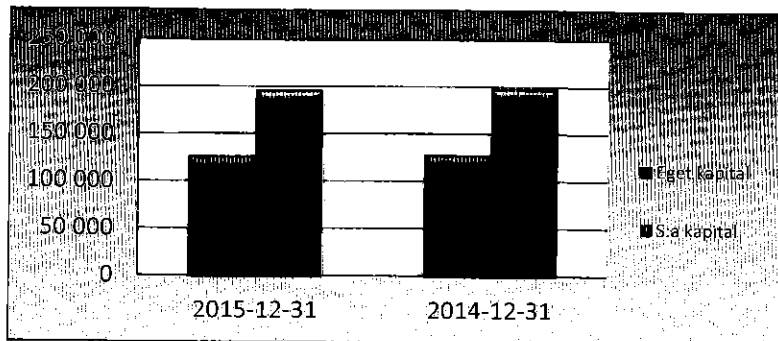
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



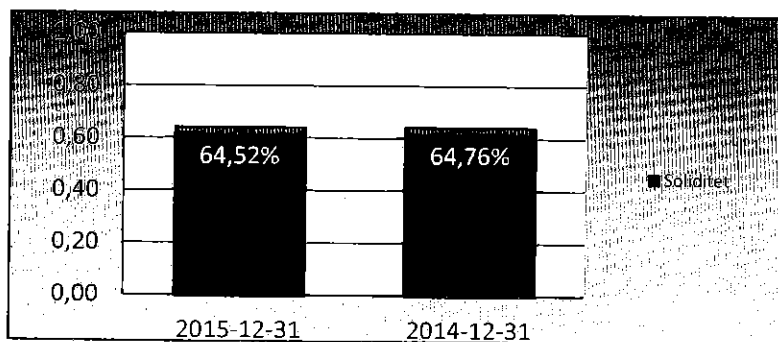
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

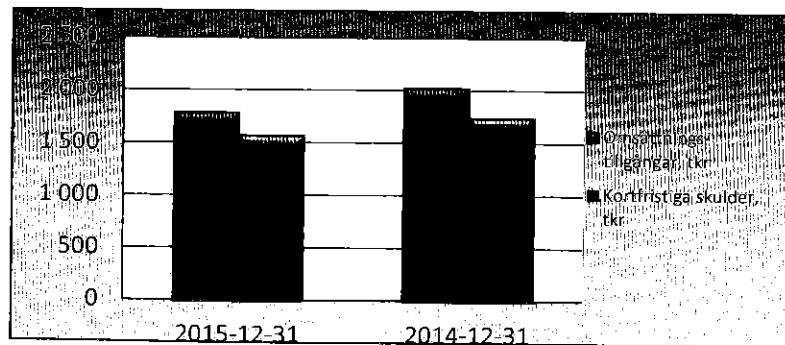


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

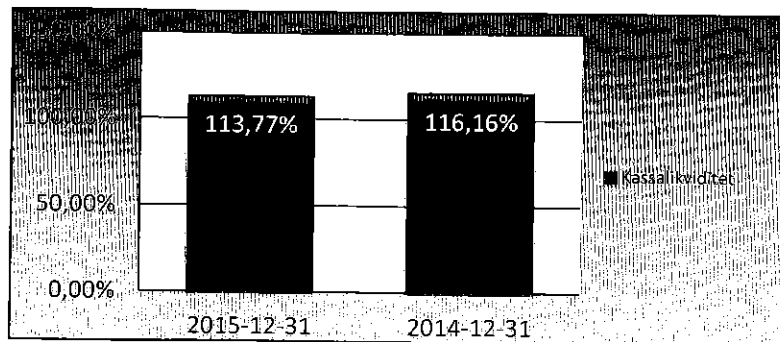


Kassalikviditet



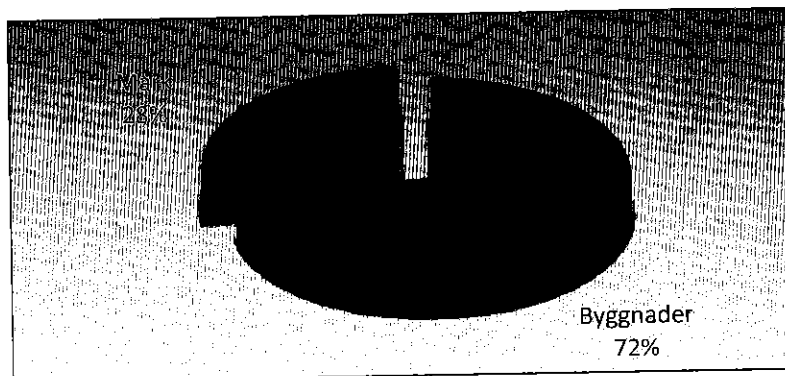
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



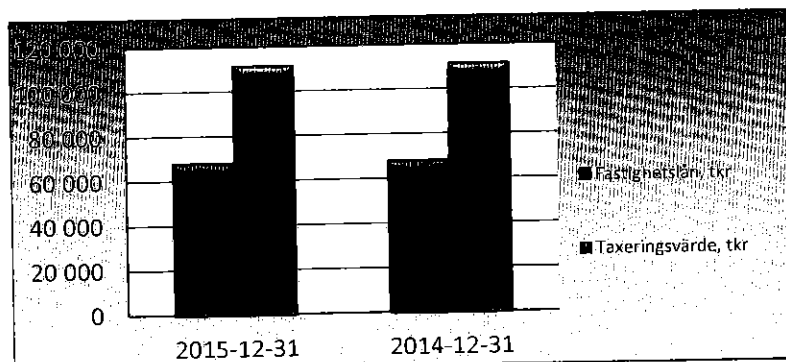
Årsredovisningen i bilder

Taxeringsvärde

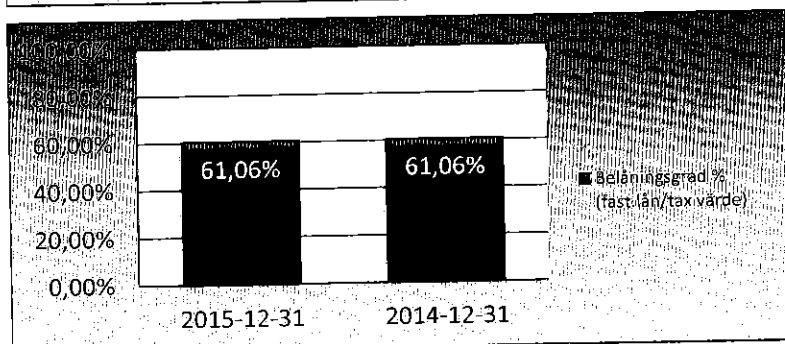


Kommentar
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

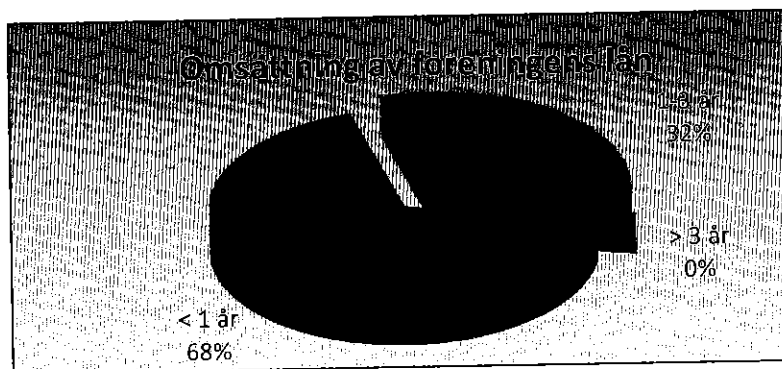
Belåningsgrad



Kommentar
Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



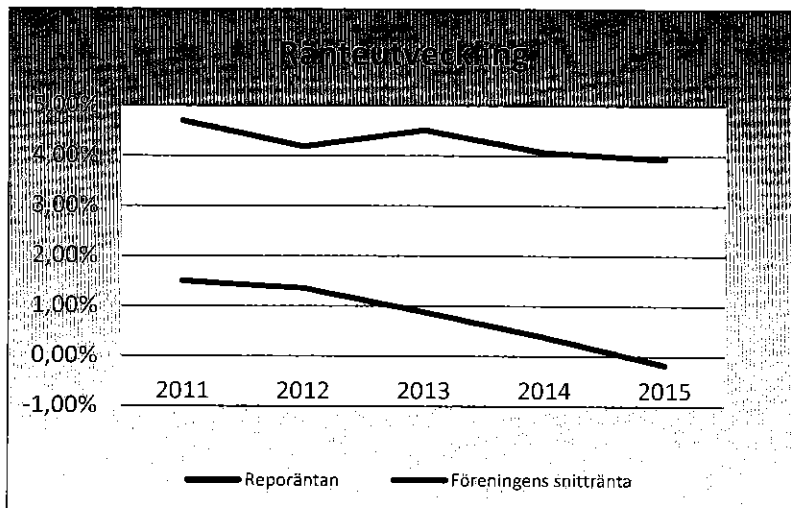
Låneportfölj



Kommentar
Lånens omsättningsid från 2015-12-31.

Årsredovisningen i bilder

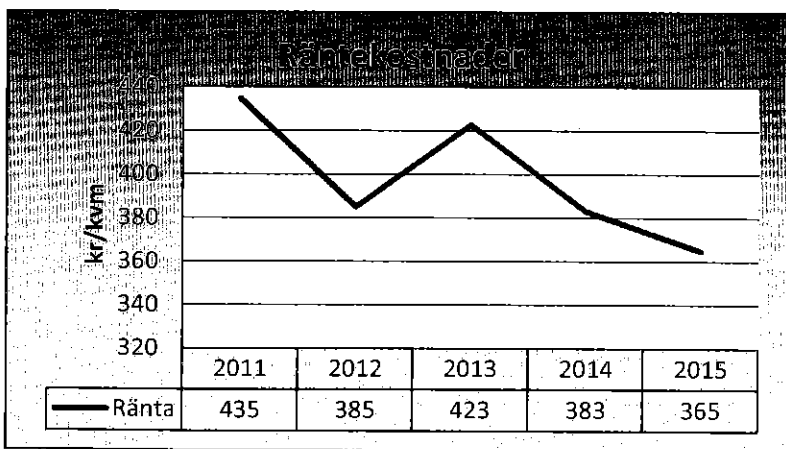
Ränteutveckling



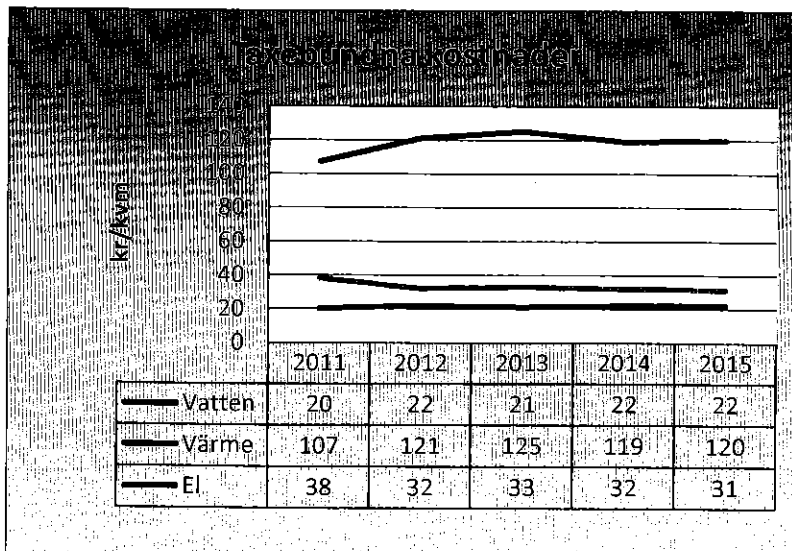
Kommentar

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

Kostnadsutveckling



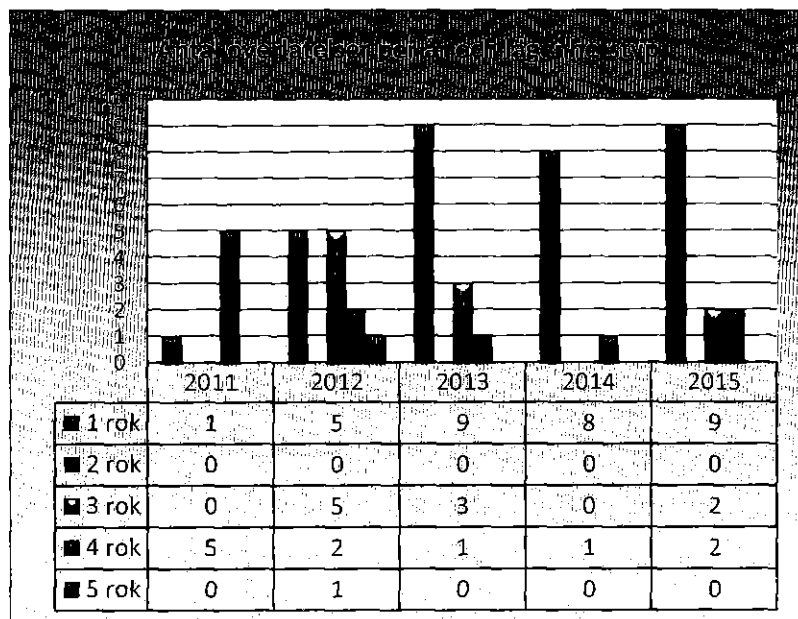
Kommentar



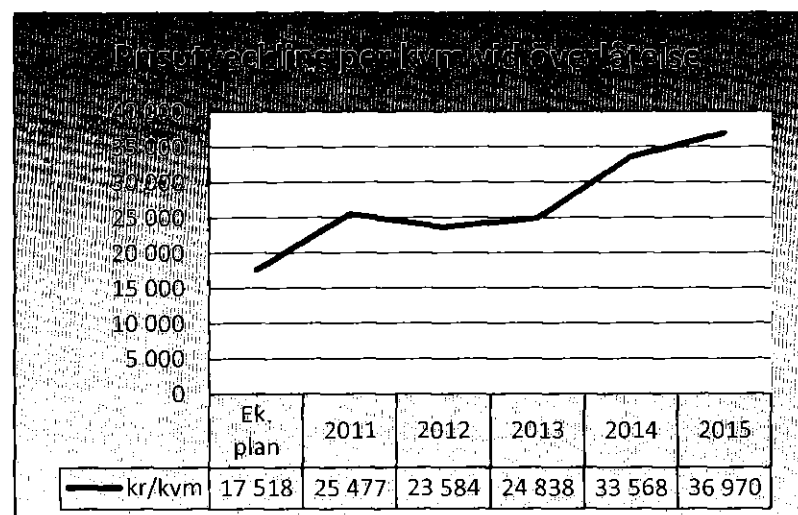
Kommentar

Årsredovisningen i bilder

Överlåtelse



Kommentar



Kommentar

Ek.plan avser ursprungliga insatser och upplåtelseavgift.

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår.

Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!

T & T FÖRVALTNINGS AB

BOX 8160
163 08 SPÅNGA

TEL: 08-562 559 00
FAX: 08-761 09 55
E-POST: INFO@TTF.SE

WWW.TTF.SE

OMSLAG: TAPETEN STOCKHOLM FRÅN DURO SWEDEN.



T&T FÖRVALTNINGS AB

www.ttf.se

- EN DEL AV  **sbc**