



ÅRSREDOVISNING

ÅR 2013



BRF SOLHEM 1

Org. nr. 769609-1029



Styrelsen för Brf Solhem 1 kallar härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Tid: Torsdagen den 22 maj 2014 kl. 18:30

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
• Kassaflödesanalys	13
• Tilläggsupplysningar	14
• Upplysningar enskilda poster (noter)	15 - 19
• Underskrifter	19
• Revisionsberättelse	20
• Årsredovisningen i bilder	21 - 24
• Ordlista	25
• Egna anteckningar	26 - 27
• Fullmakt för ombud	28

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 14 maj 2013.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten och 2 extra arbetsmöten. Dessutom har vi haft ett stort antal byggmöten med entreprenören i samband med renovering och försäljning av 3 st inköpta lägenheter.

Under året har 13 (f.å 13) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 131 (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 14 maj 2013

Ordinarie:

Sture Hallberg	Ordförande
Rolf Åström	Ledamot
Evamaria Quitzau	Ledamot
Annika Jonsson	Ledamot
Karin Särnå	Ledamot

Suppleanter:

Barbro Dannefalk
Ibrahim Aljic

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2013

Ordinarie:

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

Suppleanter:

Barbro Dannefalk
David Eliasson

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Hans Norman Auktoriserad revisor

Valberedning

Joachim Quitzau Sammankallande
Agneta Bengtsson

Föreningens portombud

Björn Ivarsson
Kurt Gelhaar
Janos Pech

Fastigheten

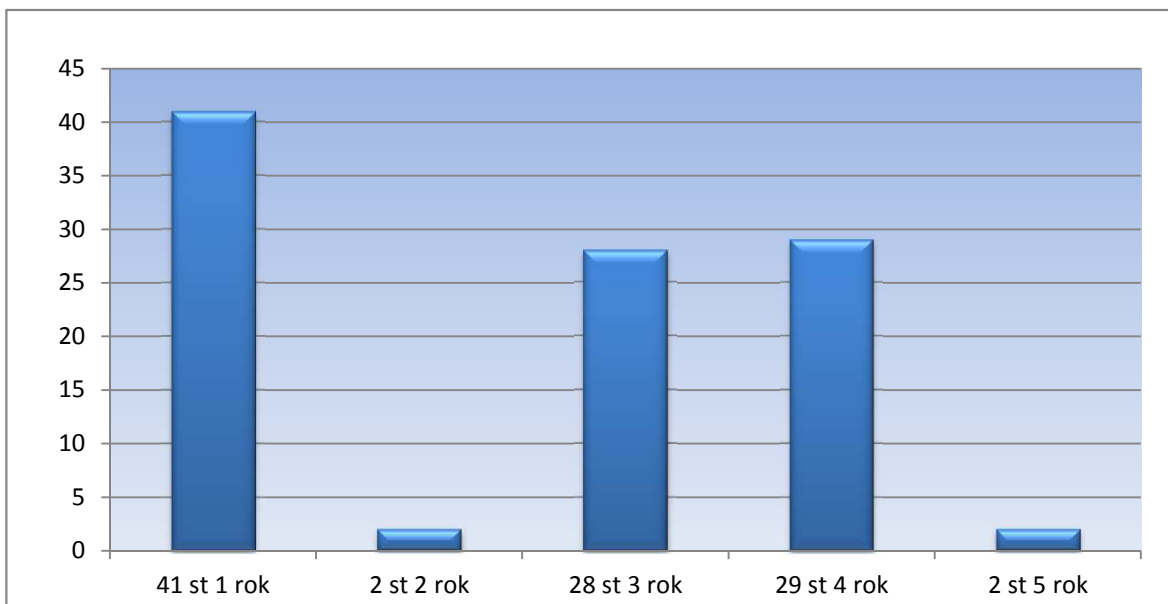
Fastighetsbeteckning: Finnbo 2 och 3 i Spånga

Nybyggnadsår är 2003 och värdeår 2003.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	112 000 000	95 000 000
Varav byggnader:	81 000 000	71 000 000
Varav mark:	31 000 000	24 000 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Lägenhetsfördelning



Föreningens fastighet har 102 bostadsrätter, varav en gruppbostad innehållande 5 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 sin årliga besiktning av fastigheternas underhållsbehov och beslutat om vad som behöver åtgärdas. Detta sker kontinuerligt.

Under året har installationen av bredband och säkerhetsystem i portar och förrådsdörrar slutförts och besiktigats. Ett stort arbete som påbörjades redan under 2012.

Styrelsen har under året haft fortsatta förhandlingar med Stockholm Stad beträffande försäljning av tre av gruppboendets lägenheter, som till slut resulterat i att föreningen köpt dessa lägenheter, renoverat dem till samma standard som vi har på föreningens övriga lägenhetsbestånd samt, i slutet av 2013, sålt dem med hjälp av mäklare. I samband med försäljningen har vi också gjort en ny passage för dessa lägenheter så ingång numera sker via Salagatan 13. Överskott på hela denna affär blev 300 000 kronor som tillförts föreningens kassa.

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

Under året har vi haft ett antal inbrott i vår tvättstuga som har föranlett byte av utedörr.

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Under året har vi för avsikt att det driftsatta säkerhetsystemet kompletteras så att alla cylindrar i portar och förrådsdörrar tas bort, med följd att lägenhetsnycklarna inte längre kan användas på dessa ställen. I och med detta har vi uppnått den säkerhetsstandard som styrelsen avsåg när projektet startades.

Styrelsen kommer som alltid att bevaka ekonomin med föreningens bästa i fokus. Ett av våra tre lån förfaller och skall skrivas om under 2014.

Fixardagar och Lucia planeras som tidigare år.

Styrelsen kommer att föreslå en ökning av månadsavgifterna med 1 %.

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

Anställda

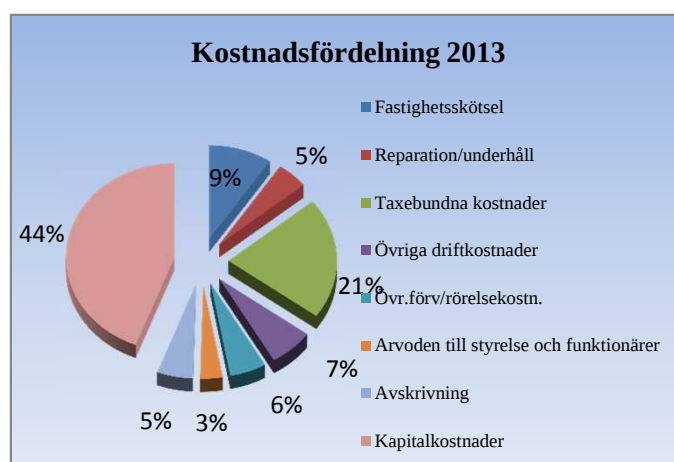
Under året har föreningen inte haft några anställda.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	5 907
Hyresintäkter	251
Övriga intäkter	355
Kapitalintäkter	5
Summa	6 517

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	668
Reparation/underhåll	329
Taxebundna kostnader	1481
Övriga driftkostnader	470
Fastighetsskatt	62
Övr.förv/rörelsekostn.	388
Arvoden till styrelse och funkt	238
Avskrivning	378
Kapitalkostnader	3130
Summa	7143



Flerårsjämförelse/nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	6 512	6 157	6 095	6 041	5 960
Resultat efter fin. poster, tkr	-626	-439	-630	777	1 081
Balansomslutning, tkr	202 727	200 775	201 721	202 484	201 332
Soliditet, %	65%	65%	65%	65%	65%
Kassalikviditet, %	245%	100%	191%	201%	201%
Snittränta, %	4,51%	4,18%	4,70%	2,55%	2,81%
Årsavgift, kr/kvm boyta	810	795	788	780	776
Lån, kr/kvm boyta	9 558	9 192	9 228	9 220	9 293
Ränta, kr/kvm boyta	423	385	435	236	262
Värme, kr/kvm totalyta	125	121	107	118	107
El, kr/kvm totalyta	33	32	38	38	36
Vatten, kr/kvm totalyta	21	22	20	20	20

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	858 759
årets förlust	-625 995
	232 764
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	336 000
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktares	-70 753
i ny räkning överföres	-32 483
	232 764

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 157 545	6 115 424
Övriga rörelseintäkter	2	354 821	41 231
		6 512 366	6 156 656
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-668 169	-611 859
Reparationer	4	-258 648	-218 764
Underhåll	5	-70 753	-311 962
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 480 878	-1 440 600
Övriga driftkostnader	7	-469 889	-275 709
Fastighetsskatt	8	-61 710	-3 111
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-387 614	-328 901
Arvoden till styrelse och funktionärer	10	-237 790	-209 934
		-3 635 452	-3 400 840
Rörelseresultat före avskrivningar		2 876 914	2 755 816
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	11, 12	-377 985	-371 864
Rörelseresultat		2 498 929	2 383 952
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		4 986	16 522
Räntekostnader		-3 129 910	-2 843 610
Räntesubventioner		0	4 568
Resultat efter finansiella poster		-625 995	-438 568
Årets resultat		-625 995	-438 568

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	198 650 948	199 024 200
Maskiner, inventarier och installationer	12	200 910	89 936
		198 851 858	199 114 136
Summa anläggningstillgångar		198 851 858	199 114 136
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	3 963
Övriga kortfristiga fordringar		48 267	114 687
Övriga fordringar		270 123	24 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	345 816	250 601
		664 206	394 139
Kassa och bank		3 210 901	1 266 318
Summa omsättningstillgångar		3 875 107	1 660 457
SUMMA TILLGÅNGAR		202 726 965	200 774 593

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
-----------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

14

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	59 398 000	59 398 000
Upplåtelseavgifter	69 972 350	70 002 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll	1 213 870	1 240 832
	130 584 220	130 640 832

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	858 759	1 270 365
Årets resultat	-625 995	-438 568
	232 764	831 797

Summa eget kapital

130 816 984 **131 472 629**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	70 326 982	67 630 567
Summa långfristiga skulder		70 326 982	67 630 567

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	269 706	266 173
Leverantörsskulder		223 949	408 596
Skatteskulder		131 325	136 017
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		530 200	412 129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	427 819	448 482
Summa kortfristiga skulder		1 582 999	1 671 397

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

202 726 965 **200 774 593**

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	71 000 000	71 000 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-625 995	-438 568
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		377 985	371 864
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-248 010	-66 704
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-270 067	11 095
Förändring av kortfristiga skulder		-88 404	22 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-606 481	-33 593
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-115 707	-968 732
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-115 707	-968 732
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-269 706	-529 758
Ny upptagning av lån		2 966 127	0
Insatser/Upplåtelser		-29 650	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 666 771	-529 758
Årets kassaflöde		1 944 583	-1 532 083
Likvida medel vid årets början		1 266 318	2 798 401
Likvida medel vid årets slut		3 210 901	1 266 318

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

Fordringar 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 22 %.

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	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	5 906 895	5 878 864
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	250 650	236 560
		6 157 545	6 115 424
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Överlåtelse- & pantavgifter	49 925	30 840
	Övernatt-/turist lägenhet	3 900	7 650
	Fakturerade kostnader	1 630	1 200
	Övriga rörelseintäkter	299 366	1 541
		354 821	41 231
Not 3	Fastighetsskötsel	2013	2012
	Fastighetsskötsel	145 709	119 003
	Fastighetsskötsel enligt avtal	50 192	48 168
	Städ	265 932	304 246
	Besiktningsskostnader	33 119	2 730
	Snöröjning/Halkbekämpning	150 155	107 604
	Förbrukningsmaterial	23 062	30 108
		668 169	611 859
Not 4	Reparationskostnader	2013	2012
	Reparation byggnader	86 880	68 314
	Reparation hiss	125 724	64 979
	Reparation tvättstuga	8 627	2 406
	Reparation installationer	26 403	63 178
	Reparation värmeinstallationer	9 921	3 812
	Reparation markanläggningar	1 093	16 075
		258 648	218 764
Not 5	Underhållskostnader	2013	2012
	Underhåll gemens. utrymme	70 753	110 253
	Underhåll installationer	0	199 359
	Underhåll huskropp utv.	0	2 350
		70 753	311 962
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2013	2012
	El	244 825	238 019
	Fjärrvärme	923 882	894 212
	Vatten	158 686	158 936
	Sophämtning	153 485	149 433
		1 480 878	1 440 600

Not 7	Övriga driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsförsäkringar	42 878	39 154
	Förvaltningsarvode, tekniskt	104 029	107 920
	Självriskr/Skador	49 487	13 568
	Kabel-TV/Bredband	273 495	115 067
		469 889	275 709
Not 8	Fastighetsskatt	2013	2012
	Fastighetsskatt tidigare år	0	-66 504
	Fastighetsskatt bostäder	61 710	69 615
		61 710	3 111
Not 9	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2013	2012
	Lokalhyra	3 000	1 500
	Telekommunikation	23 318	28 793
	Indrivningskostnader	1 984	2 034
	Revisionsarvode	32 500	31 250
	Arvode ekonomisk förvaltning	197 105	195 659
	Konsultarvoden	38 180	0
	Övriga externa tjänster	44 338	28 309
	Övriga omkostnader	47 189	41 356
		387 614	328 901
Not 10	Arvoden till styrelse och funktionärer		
	Löner, ersättningar och sociala kostnader	2013	2012
	Arvoden till styrelsen och funktionärerna	151 000	109 000
	Trädgårdsmästare	63 000	60 000
	Portombud	0	21 000
	Arbetsgivaravgifter	23 790	19 934
		237 790	209 934

Not 11 Byggnader och mark	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde:		
Byggnad	157 425 263	157 425 263
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 425 263	157 425 263
Ack. avskrivningar byggnader		
Ingående avskrivningar	-2 471 147	-2 207 562
Årets avskrivningar	-269 706	-263 585
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 740 853	-2 471 147
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 083 563	209 500
Årets anskaffningsvärde	0	874 063
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 083 563	1 083 563
Ack. avskrivningar förbättringsarbeten		
Ingående avskrivningar	-100 113	-20 950
Årets avskrivningar	-79 163	-79 163
Utgående ackumulerade avskrivningar	-179 276	-100 113
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	398 250	398 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	398 250	398 250
Ack. avskrivningar markanläggningar		
Ingående avskrivningar	-154 416	-130 033
Årets avskrivningar	-24 383	-24 383
Utgående ackumulerade avskrivningar	-178 799	-154 416
Mark		
Ingående markvärde	42 842 800	42 842 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 842 800	42 842 800
Utgående planenligt restvärde	198 650 948	199 024 200
Taxeringsvärden byggnader	81 000 000	71 000 000
Taxeringsvärden mark	31 000 000	24 000 000
	112 000 000	95 000 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	112 000 000	95 000 000
Lokaler	0	0
	112 000 000	95 000 000

Not 12 Maskiner, inventarier och installationer	2013	2012
Maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	94 669	0
Årets anskaffningsvärde	115 707	94 669
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 376	94 669
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 733	0
Årets avskrivningar enligt plan	-4 733	-4 733
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 466	-4 733
Utgående planenligt restvärde	200 910	89 936

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013	2012
Kabel-TV/Datakommunikation	57 513	0
Försäkring	45 652	41 390
Arvode ekonomisk förvaltning	50 894	39 877
Arvode teknisk förvaltning	24 063	23 619
Arvode fastighetsskötsel	29 704	41 703
Förutbetalda el-kostnader	26 395	28 534
Arvode trädgård	12 784	0
Snöröjning/Halkbekämpning	32 069	36 967
Städning	11 731	13 544
Förutbetald kostnad vatten	13 435	9 100
Upplupet övrigt	41 576	15 867
	345 816	250 601

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	-29 650	69 972 350
Reserv framtida fastigh.underhåll	1 240 832	-26 962 *	1 213 870
	130 640 832		130 584 220
Balanserat resultat	1 270 365	-411 606	858 759
Resultat föregående år	-438 568	438 568	0
Årets resultat	0	-625 995	-625 995
	831 797		232 764

* Avsättning enligt stämmobeslut	285 000
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-311 962
	-26 962

Not 15 Skulder till kreditinstitut

2013

2012

Bank	%-sats	Omsättning		
Swedbank	4,660%	2016-11-25	22 748 448	22 786 987
Stadshypotek	4,700%	2016-03-01	22 441 057	22 554 877
Stadshypotek	4,160%	2014-03-01	22 441 056	22 554 876
Stadshypotek	2,790%	2014-01-09	300 000	0
Stadshypotek	2,690%	2014-02-04	2 666 127	0
			70 596 688	67 896 740
Nästa års amortering			-269 706	-266 173
			70 326 982	67 630 567

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2013

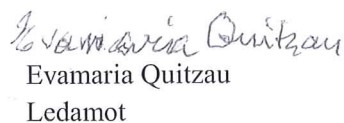
2012

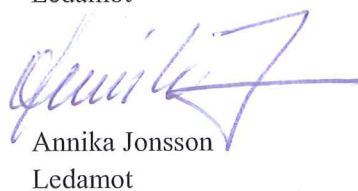
Räntekostnader	264 451	256 619
Fjärrvärme	127 171	156 748
Sophämtning	6 197	7 615
Revisionsarvode	30 000	27 500
	427 819	448 482

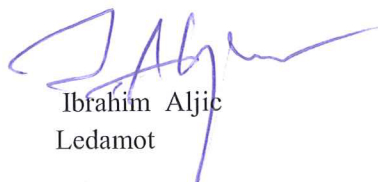
Spånga den 7 / 5 2014


Sture Hallberg
Ordförande


Rolf Åström
Ledamot


Evamaria Quitzau
Ledamot


Annika Jonsson
Ledamot


Ibrahim Aljic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 5 2014

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 2013.

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 2013 och av dess finansiella resultat [och kassaflöden] 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 2013.

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 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13 maj 2014

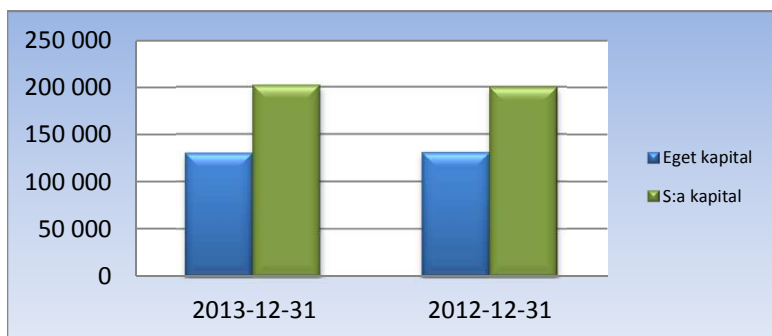
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Hans Norman
Auktoriserad revisor

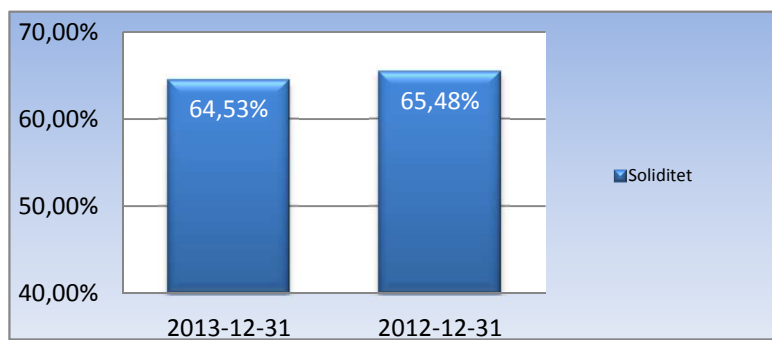
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

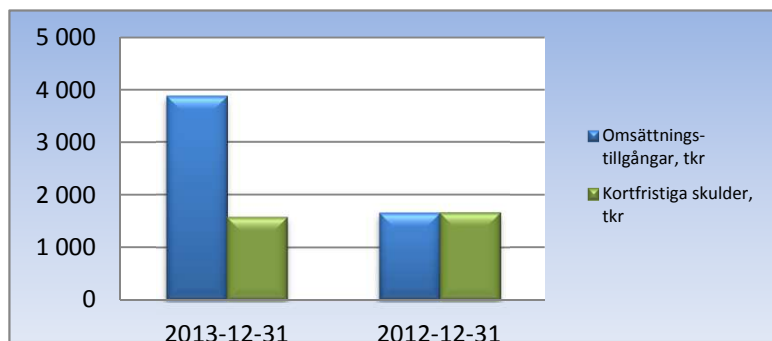


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

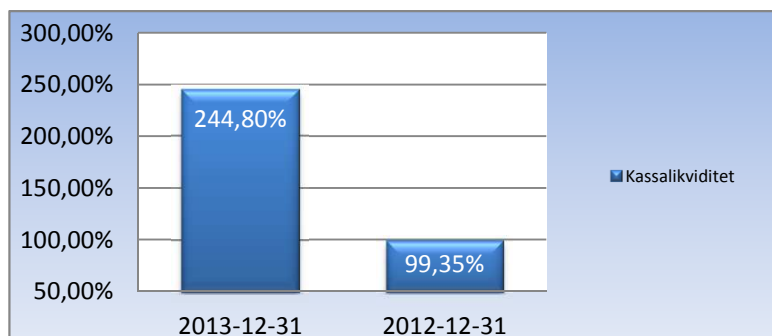


Kassalikviditet



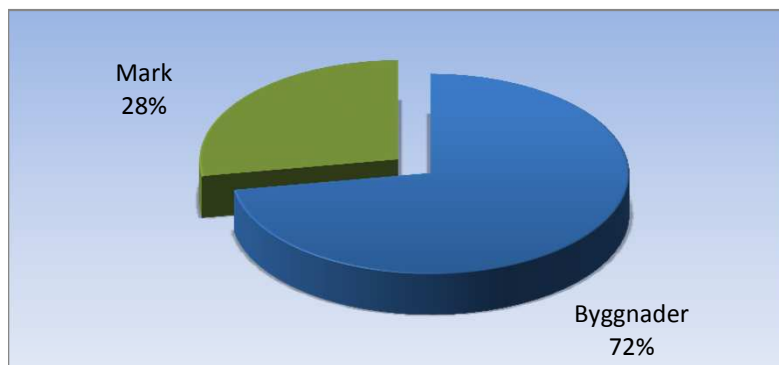
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

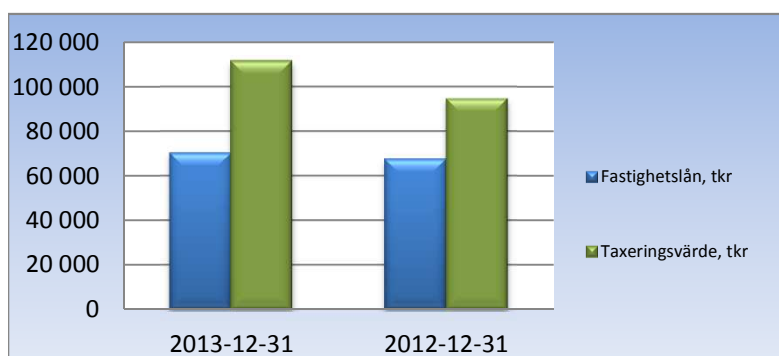
Taxeringsvärde



Kommentar

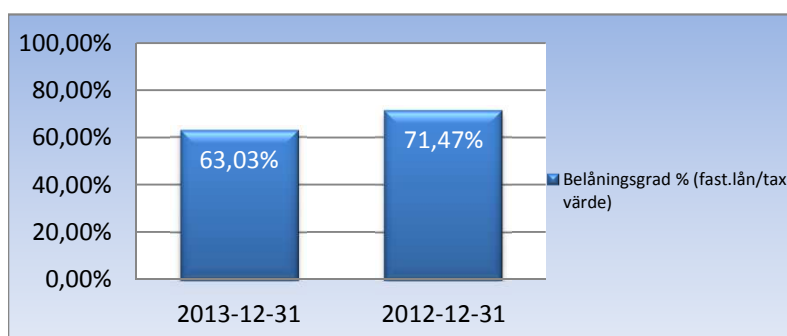
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

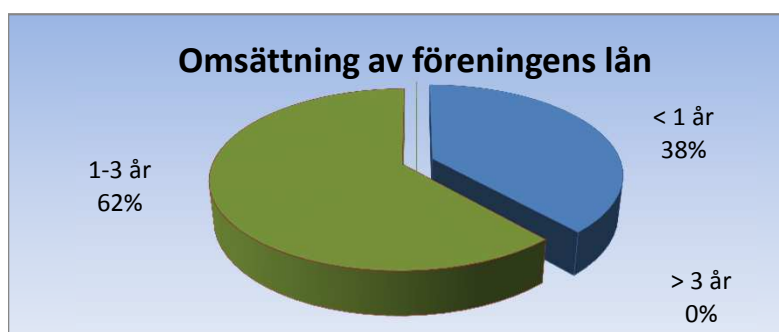


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj

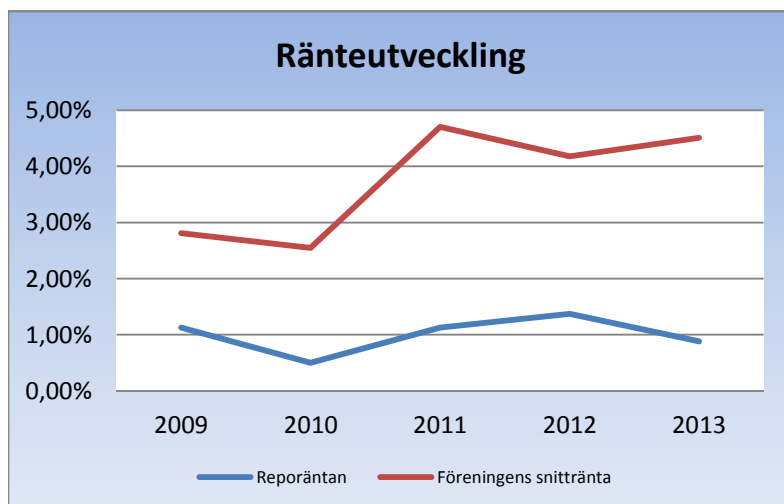


Kommentar

Lånens omsättningstid från 2013-12-31.

Årsredovisningen i bilder

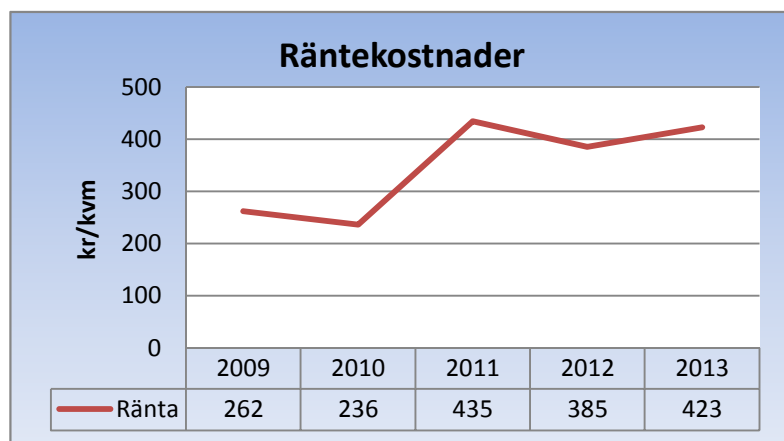
Ränteutveckling



Kommentar

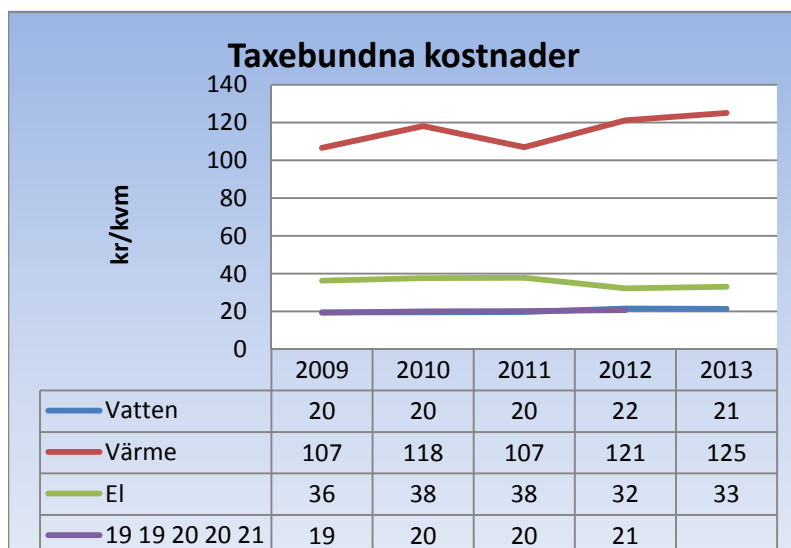
Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

Kostnadsutveckling



Kommentar

Ingen



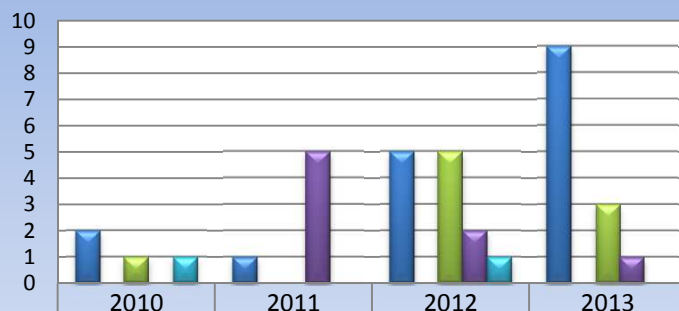
Kommentar

Ingen

Årsredovisningen i bilder

Överlåtelse

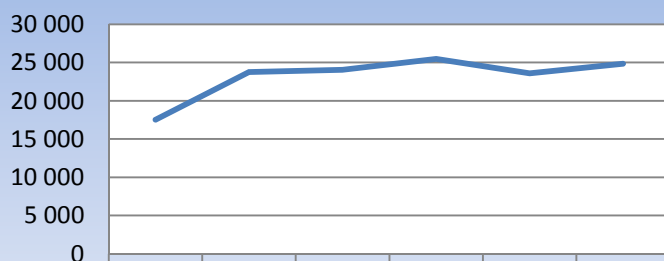
Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp



	2010	2011	2012	2013
1 rok	2	1	5	9
2 rok	0	0	0	0
3 rok	1	0	5	3
4 rok	0	5	2	1
5 rok	1	0	1	0

Kommentar

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



	Ek. Plan	2009	2010	2011	2012	2013
kr/kvm	17 518	23 780	24 064	25 477	23 584	24 838

Kommentar

Ek.plan avser ursprunglig 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 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.



This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



Egna anteckningar:

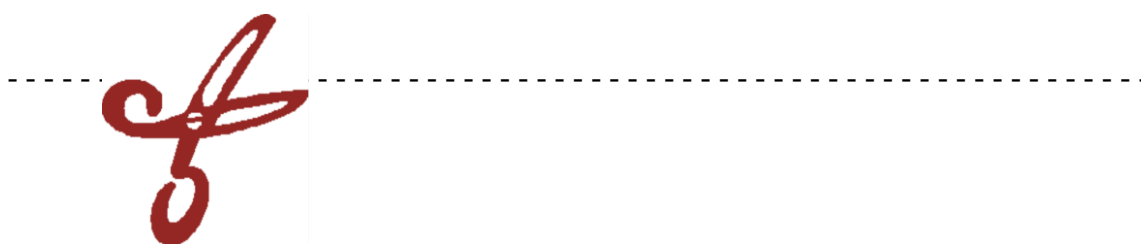
[illegible]

Fullmakt för ombud

På föreningsstämman 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