

Styrelsen för BRF Solhem 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhåll. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet "Förändring av likvida medel".

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2068.

Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten. Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande 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 pga. upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-21 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

| | |
|------------------|-----------|
| Ibrahim Aljic | Ledamot |
| Per-Olov Edlund | Ledamot |
| Sture Hallberg | Ledamot |
| Annika Jonsson | Ledamot |
| Gudrun Sköld | Ledamot |
| Evamaria Quitzau | Suppleant |

Styrelsen har haft 11 stycken ordinarie styrelsemöten och ett extra styrelsemöte som alla är protokollförda.

Ordinarie revisor

Mats Blomgren Ordinarie PwC

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte |
|----------------------|---------|-----------|
| Finnbo 2 | 2003 | Stockholm |
| Finnbo 3 | 2003 | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2003 och består av 4 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 2003.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 386,5 m², varav 7 386,5 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 102 lägenheter med bostadsrätt.

| Lägenhetsfördelning | Antal |
|---------------------|-------|
| 1 rum och kök | 10 st |
| 2 rum och kök | 33 st |
| 3 rum och kök | 28 st |
| 4 rum och kök | 29 st |
| 5 rum och kök | 2 st |

Gemensamhetsutrymmen Kommentar

Uthyrningsrum Uthyrningsrum finns att hyra för 200 kr/dygn

Tvättstuga I tvättstugan finns fyra tvättmaskiner, en grovtvättmaskin, två torktumlare, tre torkskåp och en mangel

Byggnadernas tekniska status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|--|
| Teknisk Förvaltning | Storholmen Förvaltning AB |
| Ekonomisk Förvaltning | Storholmen Förvaltning AB |
| Hissar | ITK AB |
| Försäkring | Trygg-Hansa Försäkrings AB |
| El | Ellevio AB |
| Fjärrvärme | Stockholm Exergi AB |
| Vatten | Stockholm Vatten & Avfall AB |
| Sophantering | Stockholm Vatten & Avfall AB och SUEZ AB |
| Mattor | Carpeting i Stockholm AB |
| Städning | Västerorts Städservice AB |
| Bredband | Ownit Broadband AB |
| TV | ComHem AB |
| Brandskydd | Cupola Stockholm AB |
| Fastighetsjour | Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB |
| P-bevakning | Länsparckerings Bevakning KB |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inspektion av fasader. Fasaderna är av typen enstegstätad, men inspektionen visade att de är i gott skick. Mindre skador har åtgärdats.

Föreningen har bytt friskluftsfilter i lägenheterna med hjälp av Folkfilter.

Paragraferna 16, 30 och 34 i stadgarna har ändrats.

Föreningen har utsatts för två bedrägeriförsök som polisanmälts.

Som vanligt har vi haft två "fixardagar", en på våren och en på hösten ledda av vår trädgårdsmästare Joachim. Tillfälle gavs då också till social samvaro med kaffe och korvgrillning.

På luciadagen bjöds det på kaffe och glögg.

Styrelsen har haft 11 stycken ordinarie styrelsemöten och ett extra styrelsemöte som alla är protokollförda.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 102 st

Överlåtelse under året: 7 st

I enlighet med stadgarna tar vi ut en avgift för andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 133 st

Tillkommande medlemmar: 12 st

Avgående medlemmar: 9 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 136 st

Ekonomi

Styrelsen har som alltid bevakat ekonomin med föreningens bästa i fokus.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 konor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Förändring av likvida medel

| | 2018 | 2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| Likvida medel vid årets början* | 2 432 199 | 1 749 387 |
| Inbetalningar | | |
| Rörelseintäkter | 6 449 528 | 6 308 936 |
| Finansiella intäkter | 285 | -205 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 113 177 | 0 |
| Minskning av kortfristiga fordringar | 0 | 47 218 |
| Ökning av långfristiga skulder/upptagande nytt lån | 0 | 700 000 |
| | 6 562 990 | 7 056 949 |
| Utbetalningar | | |
| Rörelsekostnader exklusive avskrivningar | -4 282 025 | -5 054 074 |
| Finansiella kostnader | -870 762 | -711 910 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | -127 189 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder/amorteringar | -1 285 324 | -585 324 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | -21 828 |
| | -6 565 301 | -6 373 137 |
| Likvida medel vid årets slut* | 2 429 888 | 2 432 199 |
| Årets förändring av likvida medel | -2 311 | 682 812 |

* Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och bank samt övriga fordringar (klientmedelskonto) 2017.

MB

| Flerårsöversikt | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|---|-------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr) | 6 402 | 6 259 | 6 628 | 6 408 | 6 350 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -555 | -1 310 | -1 482 | -1 828 | -1 927 |
| Soliditet (%) | 64,0 | 65,0 | 64,0 | 65,0 | 65,0 |
| Kassalikviditet (%) | 115,7 | 116,0 | 86,4 | 113,8 | 0,0 |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr) | 824 | 807 | 825 | 824 | 820 |
| Lån kvm bostadsrättsyta (kr) | 9 045 | 9 220 | 9 204 | 9 258 | 9 309 |
| Elkostnad/ kvm totalyta (kr) | 29 | 30 | 43 | 31 | 32 |
| Värmekostnad/kvm totalyta (kr) | 137 | 134 | 132 | 120 | 119 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta (kr) | 27 | 28 | 26 | 22 | 22 |
| Kapitalkostnader/kvm totalyta (kr) | 118 | 96 | 258 | 365 | 383 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7386 kvm bostadsyta.

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 59 398 000 | 69 972 350 | 2 690 586 | -6 480 930 | -1 309 357 | 124 270 649 |
| Avsättning till underhållsfond: | | | 184 650 | -184 650 | | 0 |
| lanspråktagande av underhållsfond: | | | -165 379 | 165 379 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -1 309 357 | 1 309 357 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -555 078 | -555 078 |
| Belopp vid årets utgång | 59 398 000 | 69 972 350 | 2 709 857 | -7 809 558 | -555 078 | 123 715 571 |

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

| | |
|-------------------|-------------------|
| Ansamlat resultat | -7 809 558 |
| Årets resultat | -555 078 |
| | -8 364 636 |

| | |
|--|-------------------|
| Behandlas så att | |
| Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond | 345 000 |
| I ny räkning överföres | -8 709 636 |
| | -8 364 636 |

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

YB

| Resultaträkning | Not | 2018-01-01 -2018-12-31 | 2017-01-01 -2017-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 6 402 462 | 6 259 075 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 47 066 | 49 861 |
| Summa rörelseintäkter | | 6 449 528 | 6 308 936 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -3 032 352 | -3 882 863 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -766 257 | -918 089 |
| Personalkostnader | 6 | -483 416 | -253 122 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7 | -1 852 104 | -1 852 104 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 134 129 | -6 906 178 |
| Rörelseresultat | | 315 399 | -597 242 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 285 | -205 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -870 762 | -711 910 |
| Summa finansiella poster | | -870 477 | -712 115 |
| Resultat efter finansiella poster | | -555 078 | -1 309 357 |
| Resultat före skatt | | -555 078 | -1 309 357 |
| Årets resultat | | -555 078 | -1 309 357 |

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|---|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark | 8 | 189 443 018 | 191 284 604 |
| Maskiner och inventarier | 9 | 148 317 | 158 835 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 189 591 335 | 191 443 439 |

Summa anläggningstillgångar

189 591 335

191 443 439

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|----|----------------|----------------|
| Kundfordringar | | 57 596 | 12 216 |
| Övriga fordringar | 10 | 136 973 | 637 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 65 332 | 119 858 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 259 901 | 132 711 |

Kassa och bank

| | | | |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank | | 2 429 888 | 2 432 199 |
| Summa kassa och bank | | 2 429 888 | 2 432 199 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 689 789 | 2 564 910 |

SUMMA TILLGÅNGAR

192 281 124

194 008 349

Balansräkning

| | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 129 370 350 | 129 370 350 |
| Fond för yttre underhåll | 12 | 2 709 857 | 2 690 586 |
| Summa bundet eget kapital | | 132 080 207 | 132 060 936 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -7 809 558 | -6 480 930 |
| Årets resultat | | -555 078 | -1 309 357 |
| Summa fritt eget kapital | | -8 364 636 | -7 790 287 |
| Summa eget kapital | | 123 715 571 | 124 270 649 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 13, 14 | 66 241 429 | 67 526 753 |
| Summa långfristiga skulder | | 66 241 429 | 67 526 753 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | 570 324 | 570 324 |
| Leverantörsskulder | | 500 490 | 413 007 |
| Skatteskulder | | 270 504 | 263 466 |
| Övriga skulder | | 33 198 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 949 608 | 964 150 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 324 124 | 2 210 947 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 192 281 124 | 194 008 349 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll görs i enlighet med stadgar i årsbokslut. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|-------------------------|-------|
| Byggnader | 91 |
| Fastighetsförbättringar | 10-15 |
| Markanläggningar | 15-20 |
| Inventarier | 20 |

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2018 | 2017 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 6 087 818 | 5 961 409 |
| Hysesbortfall | -11 100 | -17 100 |
| Hyrer garage/parkering | 286 050 | 288 700 |
| Överlåtelse/pantsättning | 17 437 | 13 664 |
| Gästlägenhet | 16 000 | 12 400 |
| Andrahandsuthyrning | 6 256 | 0 |
| Öresutjämning | 1 | 2 |
| | 6 402 462 | 6 259 075 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2018 | 2017 |
|-----------------|---------------|---------------|
| Övriga intäkter | 47 066 | 49 861 |
| | 47 066 | 49 861 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2018 | 2017 |
|---|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel entreprenad | 94 528 | 53 797 |
| Fastighetsskötsel beställning | 58 926 | 75 549 |
| Fastighetsskötsel gård entreprenad | 17 237 | 24 442 |
| Snöröjning/sandning | 65 687 | 18 951 |
| Städning entreprenad | 132 962 | 178 180 |
| Städning enligt beställning | 78 438 | 8 513 |
| Mattvätt/hyrmattor | 25 074 | 17 457 |
| OVK Obligatorisk ventilationskontroll | 19 375 | 0 |
| Bevakning | 8 728 | 18 112 |
| Gård | 436 | 8 236 |
| Serviceavtal | 46 124 | 8 863 |
| Förbrukningsmateriel | 12 132 | 30 299 |
| Brandskydd | 0 | 11 225 |
| Reparation fastighetsförbättringar | 7 188 | 0 |
| Reparation hyreslägenhet | 0 | 19 614 |
| Reparation gemensamma utrymmen | 10 195 | 13 575 |
| Reparation tvättstuga | 39 295 | 54 638 |
| Reparation entré/trapphus | 52 491 | 23 375 |
| Reparation lås | 13 447 | 7 099 |
| Reparation VVS | 62 336 | 216 102 |
| Reparation värmeanläggning/undercentral | 6 863 | 25 673 |
| Reparation ventilation | 73 113 | 96 284 |
| Reparation elinstallationer | 41 339 | 26 021 |
| Reparation hiss | 94 401 | 32 728 |
| Reparation mark/gård/utemiljö | 3 862 | 0 |
| Underhåll gemensamma utrymmen | 1 875 | 1 875 |
| Underhåll VVS | 0 | 801 090 |
| Underhåll ventilation | 91 747 | -105 615 |
| Underhåll hiss | 1 856 | 25 660 |
| Underhåll mark/gård/utemiljö | 4 954 | 0 |
| El | 213 691 | 218 289 |
| Värme | 1 011 332 | 991 533 |
| Vatten | 200 800 | 204 142 |
| Sophämtning/renhållning | 156 474 | 147 009 |
| Grovsopor | 9 184 | 12 962 |
| Försäkring | 75 641 | 78 322 |
| Kabel-TV | 41 038 | 40 422 |
| Bredband | 170 136 | 178 268 |
| Övriga fastighetskostnader | 89 447 | 320 172 |
| | 3 032 352 | 3 882 862 |

13

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2018 | 2017 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning | 900 | 0 |
| Medlemsinformation | 0 | 1 500 |
| Tele- och datakommunikation | 35 294 | 32 905 |
| Juridiska åtgärder | 47 813 | 243 712 |
| Förvaltning | 47 056 | 127 812 |
| Revisionsarvode | 32 500 | 32 500 |
| Föreningskostnader | 19 962 | 27 128 |
| Styrelseomkostnader | 1 292 | 1 214 |
| Fritids- och trivselkostnader | 3 061 | 820 |
| Förvaltningsarvode | 157 273 | 38 547 |
| Förvaltningsarvode övriga | 264 028 | 165 140 |
| Korttidsinventarier | 199 | 500 |
| Konsultarvode | 4 569 | 110 202 |
| Övriga driftskostnader | 152 311 | 136 109 |
| | 766 258 | 918 089 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2018 | 2017 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelse och portombud | 156 000 | 157 000 |
| Löner | 65 000 | 63 000 |
| Sociala kostnader | 90 416 | 33 122 |
| Styrelsearvode avseende 2017 | 172 000 | 0 |
| | 483 416 | 253 122 |

Not 7 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar

| | 2018 | 2017 |
|------------------|------------------|------------------|
| Byggnad | 1 738 026 | 1 738 026 |
| Markanläggningar | 24 396 | 24 396 |
| Förbättringar | 79 164 | 79 164 |
| Inventarier | 10 518 | 10 518 |
| | 1 852 104 | 1 852 104 |

13

Not 8 Byggnader och mark

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader | 157 425 263 | 157 425 263 |
| Markanläggningar | 398 250 | 398 250 |
| Till-/ombyggnationer, renoveringar | 1 083 563 | 1 083 563 |
| Mark | 42 842 800 | 42 842 800 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 201 749 876 | 201 749 876 |
| Ingående avskrivningar byggnad | -9 692 960 | -7 954 934 |
| Årets avskrivningar | -1 738 026 | -1 738 026 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -11 430 986 | -9 692 960 |
| Ingående avskrivningar markanläggningar | -276 383 | -251 987 |
| Årets avskrivningar markanläggningar | -24 396 | -24 396 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -300 779 | -276 383 |
| Ingående avskrivningar till-/ombyggnationer | -495 929 | -416 765 |
| Årets avskrivning | -79 164 | -79 164 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -575 093 | -495 929 |
| Utgående redovisat värde | 189 443 018 | 191 284 604 |
| Taxeringsvärden byggnader | 82 000 000 | 82 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 33 000 000 | 33 000 000 |
| | 115 000 000 | 115 000 000 |
| Bostäder | 115 000 000 | 115 000 000 |
| | 115 000 000 | 115 000 000 |

Not 9 Maskiner och inventarier

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 210 376 | 210 376 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 210 376 | 210 376 |
| Ingående avskrivningar | -51 542 | -41 023 |
| Årets avskrivningar | -10 519 | -10 519 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -62 061 | -51 542 |
| Utgående redovisat värde | 148 315 | 158 834 |

Not 10 Övriga fordringar

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------------|----------------|------------|
| Skattekonto | 136 973 | 637 |
| | 136 973 | 637 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------------------|---------------|----------------|
| Försäkring | 12 304 | 14 123 |
| Övriga interimfordringar | 53 028 | 105 736 |
| | 65 332 | 119 859 |

Not 12 Fond för yttre underhåll

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Vid årets början | 2 690 586 | 2 671 315 |
| Reservering enligt stadgar | 184 650 | 184 650 |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | -165 379 | -165 379 |
| | 2 709 857 | 2 690 586 |

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2018-12-31 | Lånebelopp 2017-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek | 1,68 | 2022-03-01 | 21 338 356 | 21 562 576 |
| Stadshypotek | | | 0 | 700 000 |
| Stadshypotek | 0,90 | 2019-01-30 | 21 864 447 | 21 984 447 |
| Stadshypotek | 0,95 | 2019-03-04 | 1 470 000 | 1 485 000 |
| Stadshypotek | 1,04 | 2019-12-01 | 22 138 950 | 22 365 054 |
| | | | 66 811 753 | 68 097 077 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 570 324 | 570 324 |

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 570 tkr årligen.
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 64 mkr.

Not 14 Ställda säkerheter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uttagna pantbrev i fastighet | 71 000 000 | 71 000 000 |
| Varav obelånade | 0 | 0 |
| | 71 000 000 | 71 000 000 |

MB

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Extern revisor | 34 000 | 34 000 |
| Arvoden | 162 500 | 14 000 |
| Sociala avgifter | 51 058 | 4 400 |
| Ränta | 65 509 | 0 |
| Förskottsbetalade avgifter och hyror | 467 202 | 572 894 |
| Konsultarvode | 169 339 | 338 857 |
| | 949 608 | 964 151 |

18

Spånga 2019- 05-12



Sture Hallberg



Per-Olov Edlund



Ibrahim Aljic



Annika Jonsson



Gudrun Sköld

Min revisionsberättelse har lämnats 2019- 05-13



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solhem 1 för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solhem 1 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 13 maj 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor