

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Solvändan 1**  
716426-3431

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar/underskrifter	7-10

M

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solvändan 1, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2019-01-01-2019-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Verksamheten består i att bereda bostäder åt medlemmarna. Föreningen omfattar 35 bostadslägenheter, gemensamma utrymmen och parkeringsplatser. Vid årets utgång var föreningens samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Total boarea (BOA): 2 495 kvm

Total lokalarea (LOA): 52 kvm

### Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och konstituerande styrelsemöte 2019-05-08 haft följande utseende:

Lars Rune Larsson	Ledamot, ordförande
Michael Vogtmann	Ledamot, kassör
Irene Kenne	Ledamot, sekreterare
Ragnar Johansson	Ledamot, nyckelansvarig
Bo Östmark	Ledamot, portombud
Lee Jonsson Granholm	Suppleant, portombud

### Valberedning

Margareta Östmark  
Kerstin Frenning

### Revisor

Revisor vald av föreningsstämma.

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor

ADECO Revisorer KB

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtts av BEJO AB.

### Händelser under året

Styrelsen har under 2019 haft elva protokollförda sammanträden.

#### Medlemsförändringar

Lgh 121 Berit Andersson tidigare Kaija Karppinen

Lgh 161 Bo och Olga Åhs tidigare Margit Westerdahl

Lgh 162 Lilian Kristin Nilsson tidigare Silja Engman.

Lgh 221 Peter och Rosse Mary Karlsson tidigare Gudrun Sundkvist

Lhg 252 Marie-Louise Gustafsson tidigare Konlaug Gustafsson

Stampsplöjning i bägge husen ägde rum i april av GR Avloppsrensning till en kostnad av 30 000:-.

Besiktning av all plåt på taken i respektive hus har gjorts i september. Kommer att åtgärdas i maj 2020 till en kostnad av drygt 100 000:-.

Besiktning i samtliga lägenheter av fönsterbleck där färg lossnat har skett. Cirka 8-9 lägenheter är drabbade. Kommer att åtgärdas i maj 2020.

BT-EL monterade i maj upp en timer till mangeln i tvättstugan, inställd på en halvtimme.

Porttelefonerna i respektive hus har fått ett litet plåttak över sig för skydd mot regn och blåst.

Brandskyddsbesiktning med noteringar i befintlig pärm har ägt rum varje kvartal utan några anmärkningar.

Grovsoprummet har tömts i maj, september och december.

Amortering på våra lån med 1 miljon (400 000:- i maj och 600 000:- i november).

### Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	2 184 443	2 175 869	2 165 743	1 990 780
Resultat efter finansiella poster	603 932	558 809	576 239	291 795
Soliditet, %	45	43	41	39

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	2 496 009	3 744 002	2 250 946	5 469 406
Avsättning till fond för yttre underhåll			110 000	-110 000
Årets resultat				603 932
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 496 009</b>	<b>3 744 002</b>	<b>2 360 946</b>	<b>5 963 338</b>

M

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	5 359 406
årets resultat	603 932
Totalt	<u>5 963 338</u>
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	110 000
överföring till balanserat resultat	5 853 338
Totalt	<u>5 963 338</u>

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årsavgifter	1	2 094 768	2 094 768
Hysesintäkter, p-platser		84 800	76 800
Hysesintäkter, extra lägenhetsförråd		4 824	4 224
Övriga intäkter		51	77
<b>Nettoomsättning</b>		<b>2 184 443</b>	<b>2 175 869</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Förvaltnings- och administrationskostnader	2	-1 082 931	-1 117 526
Avskrivning byggnad	3	-180 788	-180 788
Avskrivning byggnadsinventarier	4	-15 922	-18 958
<b>Rörelseresultat</b>		<b>904 802</b>	<b>858 597</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-300 870	-299 788
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>603 932</b>	<b>558 809</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>603 932</b>	<b>558 809</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>603 932</b>	<b>558 809</b>

*M*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	3	31 645 550	31 826 338
Byggnadsinventarier	4	23 554	39 476
Inventarier	5	-	-
		<hr/>	<hr/>
		31 669 104	31 865 814
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		31 669 104	31 865 814
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		1 913	51 606
Övriga fordringar		6 300	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 404	55 650
		<hr/>	<hr/>
		71 617	107 256
<b>Kassa och bank</b>		<hr/>	<hr/>
		662 473	799 738
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		734 090	906 994
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<hr/>	<hr/>
		32 403 194	32 772 808

M

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		2 496 009	2 496 009
Upplåtelseavgifter		3 744 002	3 744 002
Fond för yttre underhåll		2 360 946	2 250 946
		<u>8 600 957</u>	<u>8 490 957</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 359 406	4 910 598
Årets resultat		603 932	558 809
		<u>5 963 338</u>	<u>5 469 407</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>14 564 295</u>	<u>13 960 364</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	<u>17 500 000</u>	<u>18 500 000</u>
		17 500 000	18 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		23 958	72 753
Skatteskulder		102 090	99 960
Övriga skulder		23 073	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		189 778	139 732
		<u>338 899</u>	<u>312 445</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>32 403 194</u>	<u>32 772 809</u>

*M*

## Tilläggsupplysningar

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre företag.

För att visa en rättvisande bild av föreningens ekonomi har värdehöjande reparationer bokförts under byggnad.

Enligt föreningens stadgar skall minst 0,3 % av byggnadsvärdet för föreningens hus avsättas till fond för yttre underhåll.

### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnader	0,5 %
-Byggnadsinventarier	10 %
-Inventarier	20 %

### Not 1 Årsavgifter

Årsavgiften har varit oförändrad under verksamhetsåret.

*M*



## Not 2 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Städning	34 506	37 437
Sotning	2 375	
Hiss	7 417	9 506
Tvättstuga	6 214	4 931
Gård	69 364	52 821
Pannrum, undercentral		3 875
Snöröjning	10 525	29 538
Reparation och underhåll	71 172	56 262
Elavgifter	68 902	71 119
Fjärrvärme	285 790	293 030
Vatten och avlopp	57 004	53 956
Sophämtning	47 992	52 282
Fastighetsförsäkringar	36 730	28 773
Tomträttsavgäld	170 600	170 600
Kabel-TV	26 029	33 970
Övriga fastighetskostnader	1 095	16 575
Fastighetskatt	51 725	50 365
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Revisionsarvoden	13 000	12 875
Ekonomisk förvaltning	46 295	45 553
Övriga förvaltningskostnader	14 122	11 665
Konsultarvoden	4 000	23 460
Arbetsgivaravgift, löneskatt	8 074	8 933
<b>Summa</b>	<b>1 082 931</b>	<b>1 117 526</b>

## Not 3 Byggnad

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos SBC Skadeförsäkring. Föreningen är inskriven innehavare av tomträtten Brevstället 1. Fastigheten har åsatts värdeår 1994.

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	36 157 625	36 157 625
Ingående avskrivning enligt plan	-4 331 287	-4 150 499
Årets avskrivning enligt plan	-180 788	-180 788
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>31 645 550</b>	<b>31 826 338</b>
Taxeringsvärde bostäder	57 000 000	45 600 000
Taxeringsvärde lokaler	353 000	357 000
	57 353 000	45 957 000

## Not 4 Byggnadsinventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärde	526 554	487 054
Årets inköp		39 500
Ingående avskrivning enligt plan	-487 078	-468 120
Årets avskrivning enligt plan	-15 922	-18 958
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>23 554</b>	<b>39 476</b>

M

### Not 5 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärde	83 275	83 275
Ingående avskrivning enligt plan	-83 275	-83 275
<b>Utgående bokfört värde</b>	-	-

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 1,328 %		
Ingående bokfört värde	1 200 000	1 600 000
Årets amortering		-400 000
Utgående bokfört värde	1 200 000	1 200 000
Swedbank Hypotek, bundet till 2021-06-23		
Ränta 1,660 %		
Ingående bokfört värde	8 300 000	8 300 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	8 300 000	8 300 000
Swedbank Hypotek, bundet till 2022-06-22		
Ränta 1,750 %		
Ingående bokfört värde	8 000 000	8 000 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	8 000 000	8 000 000
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ingående bokfört värde	1 000 000	1 200 000
Årets amortering	-1 000 000	-200 000
Utgående bokfört värde	-	1 000 000
<b>Summa utgående bokfört värde</b>	<b>17 500 000</b>	<b>18 500 000</b>

### Not 7 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	32 113 800	32 113 800

### Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

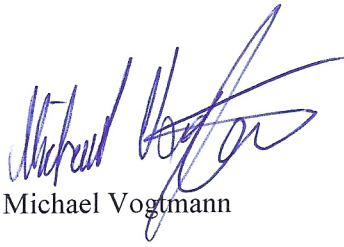


## Underskrifter

Stockholm 2020-02 -24



Lars Rune Larsson



Michael Vogtmann



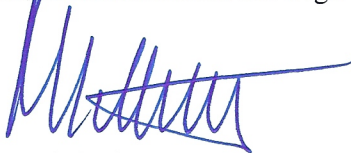
Irene Kenne



Ragnar Johansson

Bo Östmark

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-03 - 11



Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solvändan 1  
Org.nr. 716426-3431

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solvändan 1 för år 2019. Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 misstag.

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*

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 misstag 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
  
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
  
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

M

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solvändan 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### ***Revisorers ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

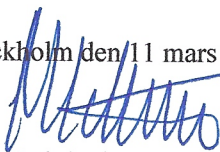
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 mars 2020



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR