



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. SBC 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 SBC 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 SBC 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Spånga

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 underhållet. 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 likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Mariette Daflos	Ledamot
Tommy Gösta Jurdell	Ledamot
Birgitta Marianne Oldman Lucini	Ledamot

Per Olof Henry Aspeqvist	Suppleant
Gull-Britt Margareta Harm	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tommy Gösta Jurdell.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Bengt Brolin
Gösta Garberg

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Astrid 12	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2020.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme + elvärme.

Byggnadsår och ytor

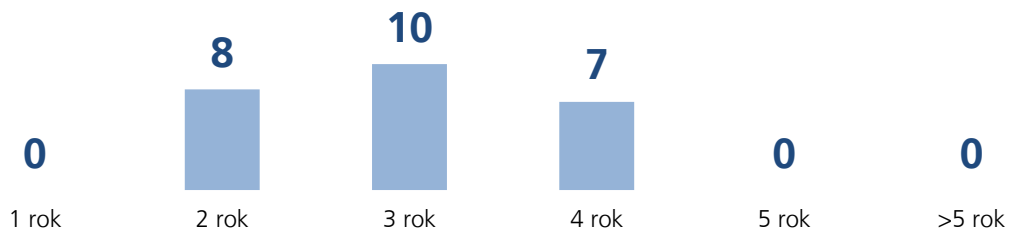
Fastigheten bebyggdes 1999 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 326 m², varav 2 134 m² utgör lägenhetsyta och 192 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Övernattningslägenhet
Övrigt

Kommentar

Hobbylokal, Motionsrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Rengöring av ventilationskanaler.	2019	
Successivt utbyte av ljuskällor till LED.	2019	
Döda träd på innergård fällda och bortforslade.	2019	
Mindre reparation på tak. Tätning av hängrännor.	2019	
Uppgradering värmesystem.	2019	
Byte av armaturer i entré samt korridor mot A-hus.	2019	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Omläggning av ytskikt och reparationer på tak hus A och B.	Ej beslutat	Inom en 5-årsperiod.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV/internetleverantör	Com Hem
Hisservice	Kone Hissar AB
El	Fortum (nät) / Din El (Förbrukning)
Städning	KEAB Service
Hiss och entrételefoner	Telia
Entrématta	Hyr-tvätt AB
Fastighetsskötsel	CEMI
Ekonomisk förvaltning	SBC
Värme/ventilation	WIAB
Brandsläckare, brandfiltar	Anticimex
Snöröjning och halkbekämpning	Västerorts BMF AB

Övrig information

Trädgård och inomhusväxter sköts på ett utmärkt sätt av några flitiga medlemmar, till stor glädje för oss alla.

Gemensamma lokaler nyttjas ofta av motionärer, kortspelare och pussläggare.

Biblioteket utökas ständigt med nya böcker och talböcker.

Traditionsenligt blev det både julgran på gården och inomhus, samt ett allmänt uppskattat glöggmingel i december.

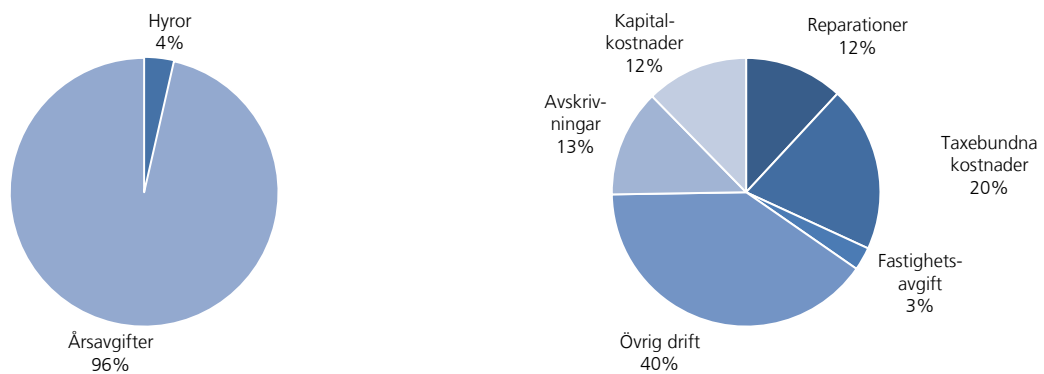
Vi fick vid några tillfällen under året besök av en IT-expert som gav oss många bra tips och svarade på frågor. En mycket uppskattad aktivitet.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 695 457	1 481 307
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 853 592	1 864 321
Finansiella intäkter	0	82
Minskning kortfristiga fordringar	207 141	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	33 856
	2 060 733	1 898 259
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 184 550	1 305 366
Finansiella kostnader	194 448	198 742
Minskning av långfristiga skulder	180 000	180 000
Minskning av kortfristiga skulder	12 140	0
	1 571 138	1 684 108
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 185 053	1 695 457
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	489 595	214 151

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Rengöring av ventilationskanaler i samtliga lägenheter och allmänna utrymmen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33 st

Tillkommande medlemmar: 0 st

Avgående medlemmar: 0 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	838	838	838	838
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 630	7 714	7 799	7 883
Elkostnad/m ² totalyta	111	111	104	103
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	14	14	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	84	85	85	81
Soliditet (%)	58	58	57	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	270	155	236	278
Nettoomsättning (tkr)	1 854	1 862	1 865	1 862

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 134 m² bostäder och 192 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 603 000	0	0	9 603 000
Upplåtelseavgifter	9 999 000	0	0	9 999 000
Fond för yttre underhåll	2 663 481	358 181	-93 652	2 398 952
S:a bundet eget kapital	22 265 481	358 181	-93 652	22 000 952
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	723 869	-358 181	248 947	833 104
Årets resultat	269 594	269 594	-155 295	155 295
S:a fritt eget kapital	993 463	-88 587	93 652	988 398
S:a eget kapital	23 258 944	269 594	0	22 989 350

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	269 594
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 082 051
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-358 181
summa balanserat resultat	993 464

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	993 464
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 853 592	1 862 342
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 979
Summa rörelseintäkter		1 853 592	1 864 321
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 004 128	-1 112 980
Övriga externa kostnader	Not 5	-137 465	-142 976
Personalkostnader	Not 6	-42 958	-49 411
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-205 000	-205 000
Summa rörelsekostnader		-1 389 550	-1 510 366
RÖRELSERESULTAT		464 042	353 955
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	82
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194 448	-198 742
Summa finansiella poster		-194 448	-198 660
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		269 594	155 295
ÅRETS RESULTAT		269 594	155 295

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	37 578 798	37 783 798
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		37 578 798	37 783 798
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 581 598	37 786 598
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 688 027	1 402 809
Summa kortfristiga fordringar		1 688 027	1 402 809
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		531 126	533 890
Summa kassa och bank		531 126	533 890
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 219 153	1 936 698
SUMMA TILLGÅNGAR		39 800 751	39 723 297

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 602 000	19 602 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 663 481	2 398 952
Summa bundet eget kapital		22 265 481	22 000 952
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		723 869	833 104
Årets resultat		269 594	155 295
Summa fritt eget kapital		993 463	988 398
SUMMA EGET KAPITAL		23 258 944	22 989 350
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 630 215	11 005 793
Summa långfristiga skulder		10 630 215	11 005 793
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 651 789	5 456 211
Leverantörsskulder		64 342	77 519
Skatteskulder		4 786	2 640
Övriga skulder		14 958	21 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	175 717	170 373
Summa kortfristiga skulder		5 911 592	5 728 154
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 800 751	39 723 297

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 787 493	1 787 493
Hyror garage	66 000	67 700
Gästlägenhet	0	7 050
Öresutjämning	99	99
	1 853 592	1 862 342

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	1 979
	0	1 979

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	47 610	47 532
	Fastighetsskötsel beställning	14 515	1 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 601	7 125
	Snöröjning/sandning	58 591	48 170
	Städning entreprenad	33 636	33 636
	Städning enligt beställning	2 531	11 719
	Mattvätt/Hyrmattor	5 006	4 725
	OVK Obl. Ventilationskontroll	30 625	0
	Hissbesiktning	3 569	3 434
	Myndighetstillsyn	0	15 938
	Gemensamma utrymmen	0	1 208
	Gård	0	892
	Serviceavtal	61 584	53 704
	Förbrukningsmateriel	1 898	6 687
	Brandskydd	0	3 391
		280 166	239 661
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	33 226
	Gemensamma utrymmen	0	2 897
	Tvättstuga	0	3 730
	Sophantering/återvinning	1 180	0
	Entré/trapphus	0	10 170
	Lås	5 258	83 868
	VVS	10 617	5 013
	Värmeanläggning/undercentral	55 183	32 000
	Ventilation	60 908	0
	Elinstallationer	18 456	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	494	494
	Hiss	2 899	5 436
	Tak	14 850	4 063
	Mark/gård/utemiljö	0	2 125
	Garage/parkering	6 391	1 875
	Skador/klotter/skadegörelse	0	41 013
	Vattenskada	12 894	21 043
		189 130	246 953
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	23 648
	Lås	0	62 905
	Elinstallationer	0	7 099
		0	93 652
	Taxebundna kostnader		
	El	258 812	258 741
	Vatten	28 319	33 648
	Sophämtning/renhållning	29 591	30 274
		316 721	322 663
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 303	27 821
	Tomträttsavgäld	121 275	119 900
	Kabel-TV	22 367	21 905
		174 945	169 626
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	43 165	40 425
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 004 128	1 112 980

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 531	0
	Tele- och datakommunikation	14 808	13 905
	Juridiska åtgärder	25 231	32 902
	Revisionsarvode extern revisor	14 569	14 569
	Föreningskostnader	3 170	1 527
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 014
	Förvaltningsarvode	70 440	68 293
	Administration	2 605	4 745
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 570
		137 465	142 976
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 000	40 000
	Sociala kostnader	2 958	9 411
		42 958	49 411
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	205 000	205 000
		205 000	205 000

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 000 000	41 000 000
	Utgående anskaffningsvärde	41 000 000	41 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 216 202	-3 011 202
	Årets avskrivningar enligt plan	-205 000	-205 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 421 202	-3 216 202
	Planenligt restvärde vid årets slut	37 578 798	37 783 798
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 414 000	22 978 000
	Taxeringsvärde mark	13 260 000	10 922 000
		38 674 000	33 900 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 800 000	33 200 000
	Lokaler	874 000	700 000
		38 674 000	33 900 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 525	8 525
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	8 525	8 525
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 525	-8 525
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-8 525	-8 525
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	34 100	34 100
	Klientmedel hos SBC	1 653 927	1 161 568
	Fordringar	0	207 141
		1 688 027	1 402 809

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 398 952	2 179 072
	Reservering enligt stadgar	358 181	358 181
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-93 652	-138 301
	Vid årets slut	2 663 481	2 398 952

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,180 %	5 531 789	5 591 789	2020-03-30
	Handelsbanken	1,060 %	5 534 004	5 594 004	2021-04-30
	Handelsbanken	1,300 %	5 216 211	5 276 211	2024-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		16 282 004	16 462 004	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 651 789	-5 456 211	
			10 630 215	11 005 793	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 382 004 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 500 000	21 500 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	15 428	15 907
	Avgifter och hyror	160 289	154 466
	Avgifter och hyror	0	0
	Snöröjning/sandning	0	0
		175 717	170 373

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Byte av elementfilter samt byte till metallfilter i köksfläktar i samtliga lägenheter och allmänna utrymmen. Genomförande under våren.

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

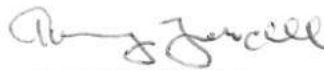
Byte av elementfilter samt byte till metallfilter i köksfläktar i samtliga lägenheter och allmänna utrymmen. Genomförande under våren.

Styrelsens underskrifter

SPÅNGA den 21,4 2020



Mariette Daflos
Ledamot



Tommy Gösta Jurdell
Ledamot



Birgitta Marianne Oldman Lucini
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14,5 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solhöjden i Spånga, org.nr 769605-0926.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Solhöjden i Spånga för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 BRF Solhöjden i Spånga för räkenskapsåret 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 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 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

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 14 maj 2020



Carina Toresson

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE