

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
Solterrassen

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 Solterrassen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-04-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2008-04-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Suzanne Burdén	Ordförande	Ledamot under hela verksamhetsåret, ordförande från stämma 2014-05-27
Igor Brendic	Ledamot	Från stämma 2014-05-27
Björn Norrbelius	Ledamot	Under hela året
Yvonne Sahlgren	Ledamot	Under hela året
Erik Wåhlin	Ledamot	Under hela året
Maria Björkstrand	Suppleant	Från stämma 2014-05-27
Petrus Wrangö	Suppleant	Fram till stämma 2014-05-27

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Suzanne Burdén, Björn Norrbelius och Yvonne Sahlgren.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
---------------	------------------	----------------------

Valberedning

Sylvia Lind
Jan Viberg
Anders Willgård

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-27.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SVAMPKOPPEN 2	2009	VÄLLINGBY

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2023.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1954 och består av 5 flerbostadshus.

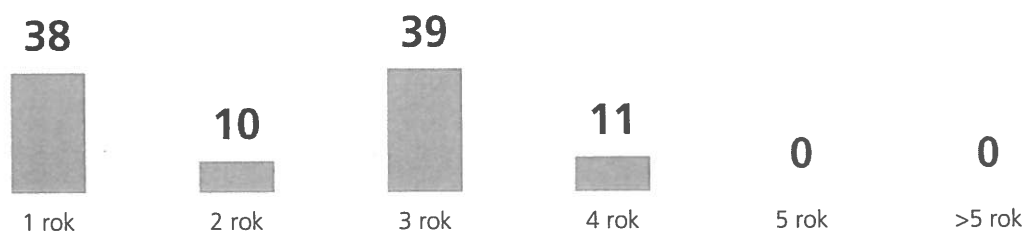
Fastighetens värdeår är 1954.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 037 m², varav 5 885 m² utgör lägenhetsyta och 152 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 80 lägenheter med bostadsrätt samt 18 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tom lokal under 2014, görs om till bostadsrätt, säljs under 2015	28 m ²	
Hys ut till AB Stokab som nodrum	12 m ²	tills vidare
Tom lokal under 2014, görs om till bostadsrätt, säljs under 2015	34 m ²	

Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Asfaltering gårdsplaner	2014	Ny asfalt eftersom den tidigare var i dåligt skick.
Justering av ventilationsstyrning	2014	
Byte av DUC (reglerutrustning)	2014	
Obligatorisk Ventilationskontroll	2013	
Målning garageportar	2013	
Trapphusrenovering nr 24-32	2012 - 2013	Helmålning, golvputs, borttagning sopluckor mm
Lagning takläckage nr 26	2012	Kontroll av luckor
Hus 24 sprickor i grunden på övre gavel	2012 - 2013	Dränering, isolering platonmatta och lagning
Planteringar	2012 - 2013	komplettering
Projektering uteplatser	2012 - 2013	2 altaner/hus mot parken har projekterats
Pergolor	2012	målningsarbete
Justering utgående varmvatten	2012	Anm miljöförvaltningen
Ledningsnät markavlopp	2011 - 2013	Årlig spolning/kontroll markbrunnar och rörsystem
Åtgärd Radon	2011 - 2013	Kontrollmätning efter tätning
Planerat underhåll	År	
Byte av elmätare		
Fasadrenovering		
Altaner renovering		

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Växthuset	Rondering undercentral
Veterankraft	Fastighetskötsel

Föreningens ekonomi

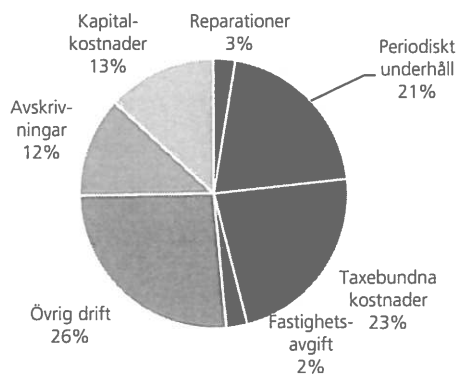
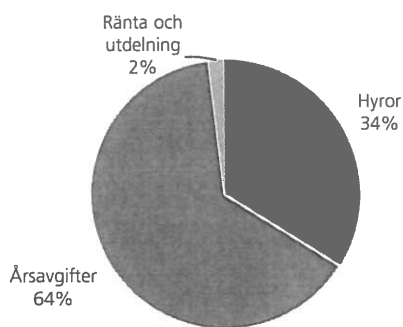
Avgiften höjdes från 2014-01-01 med 3 % och från 2015-01-01 med 3 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	7 838 812	6 722 552
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	3 631 305	3 373 582
Finansiella intäkter	68 898	86 414
Minskning korta fordringar	59 182	21 977
Lägenhetsupplåtelser	0	3 100 000
Ökning av korta skulder	119 331	0
	3 878 663	6 581 973
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	3 973 590	4 001 359
Finansiella kostnader	689 582	698 383
Minskning av föreningens lån	0	8 470
Minskning av korta skulder	0	757 502
	4 663 172	5 465 714
KASSA VID ÅRETS SLUT	7 054 303	7 838 812
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-784 509	1 116 260

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Ny asfalt lades på de övre gårdarna mellan husen eftersom asfalten tidigare varit i dåligt skick.

Ett serviceavtal tecknades för utrustningen i tvättstugan vilket förväntas leda till att vi slipper framtida driftstörningar.

Föreningen beviljades bygglov för att göra om en tidigare lokal på Mörsilsgatan 30 till lägenhet. Ombyggnation och renovering av denna lokal samt av en tidigare hyreslägenhet påbörjades under 2014.

Två städdagar anordnades, en på hösten och en på våren. I samband med städdagarna erbjöds boende en möjlighet att slänga grovsopor m.m. Det bjöds också på fika och en chans till trevligt umgänge.

Föreningen har anlitat en fastighetsskötare från Veterankraft några timmar per vecka.

Händelser efter året

Två nya bostadsrättslägenheter (en tidigare hyresrätt och en tidigare lokal) har efter avslutad renovering och ombyggnation bjudits ut till försäljning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 80 st

Överlåtelse under året: 16 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 109

Förändring från föregående år: -4

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	524	460	419	412
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 297	5 297	5 299	5 966
Elkostnad/m ² totalyta	13	14	12	13
Värmekostnad/m ² totalyta	143	177	167	148
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	12	22	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	114	116	128	136
Soliditet (%)	76	76	75	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 529	-1 871	-1 797	-3 297
Nettoomsättning (tkr)	3 629	3 375	3 251	3 206

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 885 m² bostäder och 152 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 594 688
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-8 826 151
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-201 726
summa ansamlad förlust	-10 622 565

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-10 622 565
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 625 977	3 370 598
Övriga rörelseintäkter	Not 2	5 275	2 984
		3 631 252	3 373 582
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-1 516 464	-1 849 037
Driftkostnader	Not 4	-1 908 644	-1 683 582
Övriga externa kostnader	Not 5	-375 491	-354 261
Personalkostnader	Not 6	-172 991	-114 479
Avskrivningar	Not 7	-631 666	-631 666
		-4 605 256	-4 633 025
		-975 004	-1 259 443
RÖRELSERESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		68 898	86 414
Räntekostnader		-689 582	-698 383
		-620 684	-611 969
		-1 594 688	-1 871 412
ÅRETS RESULTAT			

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader Not 8	96 733 512	97 365 179
	96 733 512	97 365 179
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	96 733 512	97 365 179
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	1 552	32 666
SBC Klientmedel i SHB	3 281 187	0
Övriga fordringar	131 918	6 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 9	0	153 665
	3 414 657	192 652
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 773 116	3 713 607
SBC klientmedel i SHB	0	4 125 205
	3 773 116	7 838 812
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	7 187 773	8 031 464
SUMMA TILLGÅNGAR	103 921 286	105 396 643

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		89 265 068	89 265 068
Fond för yttre underhåll	Not 11	202 298	876 572
		89 467 366	90 141 640
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-9 027 876	-7 830 739
Årets resultat		-1 594 688	-1 871 412
		-10 622 565	-9 702 150
SUMMA EGET KAPITAL		78 844 802	80 439 490
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	23 975 087	23 975 087
		23 975 087	23 975 087
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		478 203	264 356
Skatteskulder		262 686	277 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	360 508	440 690
		1 101 397	982 066
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 921 286	105 396 643
Ställda säkerheter		37 000 000	37 000 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	200 år	200 år
Tvättstuga	20 år	20 år
Bredband	10 år	10 år
Standarförbättring	40 år	40 år
Fönster	50 år	50 år
Säkerhetsdörrar	20 år	20 år

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	2 373 306	2 080 341
	Hyror bostäder	1 082 105	1 118 172
	Hyror lokaler	46 830	47 860
	Hyror garage	123 736	124 224
		3 625 977	3 370 598

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Värmeintäkter	2 943	3 924
	Öresutjämning	77	39
	Övriga intäkter	2 255	-979
		5 275	2 984

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	52 779	28 840
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	51 200	87 958
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	99 750
	Snöröjning/sandning	59 375	67 381
	Städning entreprenad	96 300	91 095
	Städning enligt beställning	0	28 905
	OVK Obl. Ventilationskontroll	7 500	47 575
	Myndighetstillsyn	0	4 303
	Gemensamma utrymmen	1 495	0
	Gård	2 391	6 930
	Serviceavtal	10 932	11 907
	Förbrukningsmateriel	11 361	15 406
	Störningsjour och larm	7 985	9 763
		301 318	499 813
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	9 061
	Brf Lägenheter	0	187 527
	Lokaler	16 875	0
	Gemensamma utrymmen	0	2 375
	Tvättstuga	20 798	3 906
	Sophantering/återvinning	971	1 660
	Entré/trapphus	5 763	625
	Lås	37 516	40 642
	VVS	39 713	50 163
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 590
	Ventilation	5 100	0
	Elinstallationer	6 638	42 224
	Bredband	0	12 500
	Huskropp utvändigt	0	12 672
	Fönster	2 625	22 000
	Mark/gård/utemiljö	0	8 975
	Skador/klotter/skadegörelse	1 489	4 688
		137 488	400 608
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	500 000	0
	Entré/trapphus	0	725 167
	Ventilation	0	104 700
	Huskropp utvändigt	0	118 749
	Mark/gård/utemiljö	577 658	0
		1 077 658	948 616
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	1 516 464	1 849 037

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	77 582	81 573
	Värme	860 295	1 071 565
	Vatten	122 955	74 267
	Sophämtning/renhållning	95 412	87 540
	Grovsopor	34 998	29 680
		1 191 242	1 344 625
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	151 160	54 850
	Tomträttsavgäld	348 484	72 753
	Kabel-TV	33 002	26 413
	Bredband	53 070	53 941
		585 716	207 957
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	131 686	131 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 908 644	1 683 582

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	1 464	3 455
	Tele och datakommunikation	15 721	17 743
	Juridiska åtgärder	21 518	5 500
	Inkassering avgift/hyra	17 975	15 975
	Hysesförluster	2	7
	Befarade hyresförluster	65 248	
	Revisionsarvode extern revisor	3 750	19 000
	Föreningskostnader	1 591	3 000
	Styrelseomkostnader	3 368	224
	Fritids och Trivselkostnader	927	3 798
	Förvaltningsarvode	129 524	126 454
	Förvaltningsarvodena övriga	2 891	21 013
	Administration	11 003	20 297
	Korttidsinventarier	3 990	0
	Konsultarvode	81 540	110 655
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	14 980	7 140
		375 491	354 261

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	136 042	89 000
	Sociala kostnader	28 391	25 479
	Övriga personalkostnader	8 558	0
		172 991	114 479

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	481 249	481 249
	Förbättringar	150 418	150 418
		631 666	631 666

Not 8	BYGGNADER	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	99 882 504	99 882 504
	Utgående anskaffningsvärde	99 882 504	99 882 504
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 517 325	-1 885 659
	Årets avskrivningar enligt plan	-631 666	-631 666
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 148 991	-2 517 325
	Planenligt restvärde vid årets slut	96 733 512	97 365 179
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 104 000	42 104 000
	Taxeringsvärde mark	25 138 000	25 138 000
		67 242 000	67 242 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	66 000 000	66 000 000
	Lokaler	1 242 000	1 242 000
		67 242 000	67 242 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	FÖRUTB KOSTNADER OCH UPPL INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	69 649
	Kabel-TV	0	6 602
	Bredband	0	10 614
	Tomträtts avgäld	0	66 800
		0	153 665

Not 10 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	78 446 645	0	0	78 446 645
Upplåtelseavgifter	10 818 423	0	0	10 818 423
Fond för yttre underhåll	202 298	201 726	-876 000	876 572
S:a bundet eget kapital	89 467 366	201 726	-876 000	90 141 640
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-9 027 876	-201 726	-995 412	-7 830 739
Årets resultat	-1 594 688	-1 594 688	1 871 412	-1 871 412
S:a ansamlad förlust	-10 622 565	-1 796 414	876 000	-9 702 150
S:a eget kapital	78 844 802	-1 594 688	0	80 439 490

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	876 572	674 846
Reservering enligt stadgar	201 726	201 726
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-876 000	0
Vid årets slut	202 298	876 572

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	3,030 %	9 250 000	9 250 000	Rörligt
SEB	2,700 %	6 225 087	6 225 087	Rörligt
SBAB	2,810 %	8 500 000	8 500 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		23 975 087	23 975 087	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		23 975 087	23 975 087	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 975 087 kr.

Not 13	UPPL KOSTNADER OCH FÖRUTB INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	1 804
	Värme	0	145 703
	Vatten	0	11 820
	Extern revisor	0	14 875
	Arvoden	52 000	4 458
	Sociala avgifter	16 000	9 000
	Förutbetalda avgifter och hyror	292 508	253 030
		360 508	440 690

Styrelsens underskrifter

VÄLLINGBY den 22/4 2015



Suzanne Burdén
Ordförande



Igor Brendic
Ledamot



Björn Norrbelius
Ledamot

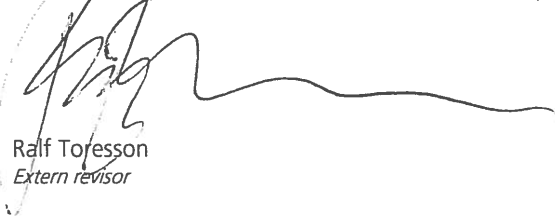


Yvonne Sahlgren
Ledamot



Erik Wählin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2015



Ralf Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Solterrassen, org.nr 769618-6761.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Solterrassen för
räkenskapsåret 2014.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionsd i Sverige. Den standarden kräver att jag
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. Jag väljer vilka åtgärder som skall 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
jag 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 redovisnings-
principer som har använts och av rimligheten i styrelsens
uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av
den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är till-
räckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en
rättvisande bild av BRF Solterrassen ställning per den 31
december 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens
vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF
Solterrassen för räkenskapsåret 2014.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och
om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört
min revision enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag
granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av
underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är
förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i
strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller
föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 27 april 2015



Ralf 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!**