



# 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Solventilen

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 2015 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade 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 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 2003-07-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

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

Föreningen är medlem i Järla Sjö Samfällighetsförening som förvaltar områdets vägar, vatten, avlopp, belysning, grönområden, bad, garage, parkering och återvinning. Samfälligheten består av tre gemensamhetsanläggningar där Solventilens andelstal är 3,61% för GA55, 4,42% för GA56 samt 4,76% för GA85.

##### Styrelsen

Rolf Petter Fältström	Ledamot	Lämnat styrelsen december 2019
Madelene Jansdotter Krantz	Ledamot	
Cecilia Camilla Kvamme	Ledamot	
Lars Staffan Ellert Rehnström	Ledamot	
Rolf Daniel Jonsson	Suppleant	
Anna Julia Mari Rosendal	Suppleant	Lämnat styrelsen januari 2020

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision
-----------	------------------	------------

### Valberedning

Johan Karlsson  
Petter Ullman

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NACKA SICKLAÖN 145:11	2005-04-25	NACKA

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

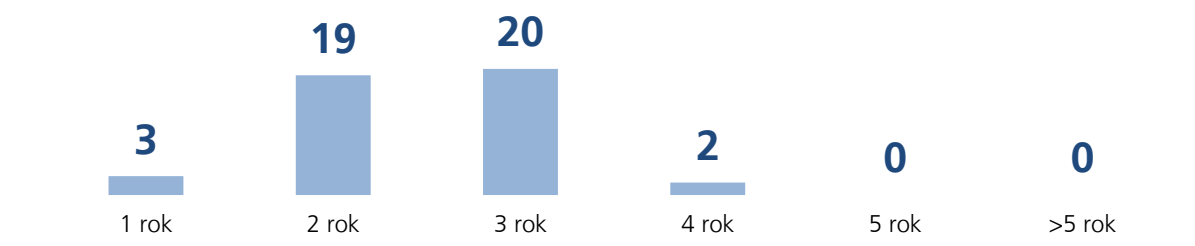
Värdeåret är 2006.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 178 m<sup>2</sup>, varav 3 178 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Förråd, 2 stycken

### Kommentar

Hys ut till boende

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Obligatorisk ventilationskontroll	2019
Stamspolning	2019
Energideklaration	2018
Trädäck markplan	2016
Målning dörrar och golv i trapphus	2016
Planerat underhåll	År
Olja trädäck	2020
Yttertak	2021
Värmesystem	2021
Fönster & fönsterdörrar	2021

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Com Hem
Bredband	Ownit
Värme	Fortum
Elnät	Nacka Energi
Elförbrukning	Mälar Energi
Sophämtning	Nacka kommun
Hisservice	Nacka Hisservice
Hissbesiktning	Inspecta
Fastighetsskötsel	Jidek
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning/entrémattor	Rentix Städ
Vatten	Nacka kommun via samfälligheten
Snöröjning	Jidek
Bank	Nordea
Nödtelefon hiss	Telia
Fastighetsjour	Securitas Jourmontör
Försäkringar	Moderna försäkringar
Kreditupplysning	Ratsit
Styrelserådgivning	Bostadsrätterna
Domänregistrering	Loopia
Revisor	BoRevision
Trädgårdsskötsel	Stockholm Park & Trädgård

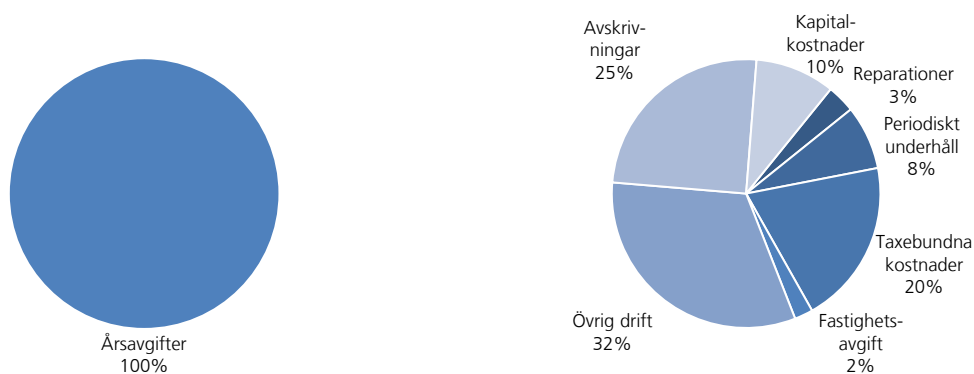
## Föreningens ekonomi

Vi har erbjudit 2 avgiftsfria månader. Vi har bundit ett av lånen på fyra år då konjunkturen pekade nedåt.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 951 062</b>	<b>2 862 166</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 391 304	2 610 864
Finansiella intäkter	85	39
Ökning av kortfristiga skulder	0	113 849
	<b>2 391 389</b>	<b>2 724 752</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 778 146	1 364 915
Finansiella kostnader	261 871	241 373
Ökning av kortfristiga fordringar	3 954	29 569
Minskning av kortfristiga skulder	67 491	0
	<b>2 111 462</b>	<b>1 635 857</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 230 989</b>	<b>3 951 062</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>279 927</b>	<b>1 088 895</b>

\*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

Vi uppgraderade våra hissar med nödtelefoner via GSM istället för en fast linje för att öka säkerheten vid eventuella driftsproblem med hissarna.

Planterat buskar nedanför nr 9 samt kompletterat med rabarber och smultron i vår trädgård.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st  
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70 st  
Tillkommande medlemmar: 6 st  
Avgående medlemmar: 6 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	748	816	816	816
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 405	7 405	7 405	7 505
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	11	10	10
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	105	99	107	107
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	47	47	46
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	82	76	114	119
Soliditet (%)	71	71	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-326	327	24	-63
Nettoomsättning (tkr)	2 389	2 605	2 605	2 605

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 178 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	57 270 000	0	0	57 270 000
Fond för yttre underhåll	1 811 903	222 000	0	1 589 903
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>59 081 903</b>	<b>222 000</b>	<b>0</b>	<b>58 859 903</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	243 270	-222 000	326 872	138 398
Årets resultat	-326 372	-326 372	-326 872	326 872
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-83 102</b>	<b>-548 372</b>	<b>0</b>	<b>465 270</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>58 998 801</b>	<b>-326 372</b>	<b>0</b>	<b>59 325 173</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-326 372
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	465 270
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-222 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-83 102</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>210 438</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>127 336</b>

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



---

## Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 389 144	2 605 248
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 160	5 616
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 391 304</b>	<b>2 610 864</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 570 347	-1 141 321
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 469	-151 839
Personalkostnader	Not 6	-73 330	-71 755
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-677 744	-677 744
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 455 890</b>	<b>-2 042 658</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-64 586</b>	<b>568 206</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		85	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-261 871	-241 373
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-261 786</b>	<b>-241 334</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-326 372</b>	<b>326 872</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-326 372</b>	<b>326 872</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	78 597 964	79 275 707
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>78 597 964</b>	<b>79 275 707</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>78 597 964</b>	<b>79 275 707</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	5 508
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 981 232	3 693 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	97 011	95 371
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>4 078 243</b>	<b>3 794 362</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	283 051	283 051
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>283 051</b>	<b>283 051</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 361 294</b>	<b>4 077 413</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>82 959 257</b>	<b>83 353 120</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		57 270 000	57 270 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 811 903	1 589 903
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>59 081 903</b>	<b>58 859 903</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		243 270	138 398
Årets resultat		-326 372	326 872
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-83 102</b>	<b>465 270</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>58 998 801</b>	<b>59 325 173</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 603 887	8 029 904
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 603 887</b>	<b>8 029 904</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 930 105	15 504 088
Leverantörsskulder		299 418	178 878
Skatteskulder		28 083	53 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	98 963	261 639
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 356 569</b>	<b>15 998 043</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>82 959 257</b>	<b>83 353 120</b>

## 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).

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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnad	100 år	100 år
Fjärrvärmecentral DUC	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	2 377 144	2 593 248
Hyror förråd	12 000	12 000
	<b>2 389 144</b>	<b>2 605 248</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fakturerade kostnader	864	5 616
Övriga intäkter	1 296	0
	<b>2 160</b>	<b>5 616</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	29 052	30 827
	Fastighetsskötsel beställning	10 937	8 254
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	50 430	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	36 460	1 575
	Snöröjning/sandning	11 550	6 300
	Städning entreprenad	47 466	46 312
	Mattvätt/Hyrmattor	19 421	19 086
	OVK Obl. Ventilationskontroll	20 000	0
	Hissbesiktning	5 231	4 946
	Myndighets tillsyn	0	9 400
	Gård	219	1 293
	Serviceavtal	7 350	5 550
	Förbrukningsmateriel	13 997	23 955
	Teleport/hissanläggning	0	1 800
		<b>252 113</b>	<b>159 298</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	4 325	0
	Lås	2 454	0
	VVS	2 705	9 989
	Ventilation	3 033	18 139
	Elinstallationer	1 956	8 426
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	25 049	5 436
	Hiss	10 850	23 790
	Tak	12 938	0
	Fönster	10 862	0
	Balkonger/altaner	15 490	7 758
	Skador/klotter/skadegörelse	1 378	1 050
	Vattenskada	0	4 094
		<b>91 040</b>	<b>78 682</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	41 875	0
	Ventilation	118 875	0
	Hiss	49 688	0
		<b>210 438</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	44 606	34 552
	Värme	332 744	314 181
	Vatten	106 803	150 194
	Sophämtning/renhållning	55 865	51 705
		<b>540 018</b>	<b>550 632</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	49 812	47 896
	Samfällighetsavgift	282 709	162 932
	Kabel-TV	26 077	25 501
	Bredband	57 552	57 552
		<b>416 150</b>	<b>293 881</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>60 588</b>	<b>58 828</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 570 347</b>	<b>1 141 321</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	1 110	614
	Tele- och datakommunikation	5 205	4 910
	Juridiska åtgärder	5 156	17 500
	Revisionsarvode extern revisor	16 700	16 744
	Föreningskostnader	16 076	10 938
	Styrelseomkostnader	1 140	0
	Fritids- och trivselkostnader	788	1 534
	Förvaltningsarvode	81 022	78 553
	Administration	1 772	3 771
	Konsultarvode	0	11 875
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 500	5 400
		<b>134 469</b>	<b>151 839</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	55 800	54 600
	Sociala kostnader	17 530	17 155
		<b>73 330</b>	<b>71 755</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	662 212	662 212
	Förbättringar	15 532	15 532
		<b>677 744</b>	<b>677 744</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	83 755 317	83 755 317
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>83 755 317</b>	<b>83 755 317</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 479 610	-3 801 866
	Årets avskrivningar enligt plan	-677 744	-677 744
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 157 353</b>	<b>-4 479 610</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>78 597 964</b>	<b>79 275 707</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 300 000	20 300 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	48 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	19 600 000
		<b>74 000 000</b>	<b>61 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	74 000 000	61 600 000
		<b>74 000 000</b>	<b>61 600 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	33 294	25 472
	Klientmedel hos SBC	3 947 938	3 668 011
		<b>3 981 232</b>	<b>3 693 483</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Samfällighetsavgift	97 011	95 371
		<b>97 011</b>	<b>95 371</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	1 589 903	1 405 103
	Reservering enligt stadgar	222 000	184 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 811 903</b>	<b>1 589 903</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	
	<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>	
Nordea	1,790 %	8 029 904	8 029 904	Rörligt	
Nordea	0,790 %	7 603 887	7 603 887	2022-07-20	
Nordea	0,731 %	7 900 201	7 900 201	Rörligt	
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>23 533 992</b>	<b>23 533 992</b>		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 930 105	-15 504 088		
		<b>7 603 887</b>	<b>8 029 904</b>		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 533 992 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	26 330 000	26 330 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ränta	35 841	30 239
	Avgifter och hyror	12 024	207 403
	Upplupna kostnader	51 098	23 997
		<b>98 963</b>	<b>261 639</b>

<b>Not 15</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	- Olja trädäck



---

## Styrelsens underskrifter

---

NACKA den 22 / 4 2020



Lars Staffan Ellert Rehnström  
Ledamot



Madelene Jansdotter Krantz  
Ledamot

Cecilia Camilla Kvamme  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 8/6 2020



Adnin Ali  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Solventilen, org.nr. 769609-8065

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solventilen för räkenskapsåret 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.

### Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

#### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solventilen för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 trygghande 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:

- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 8/6 2020



Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# 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](http://WWW.SBC.SE)