

Årsredovisning

för

Brf Solrosen

769621-9588

Räkenskapsåret

2019

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar

Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.

Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.

Året i korthet

Under 2019 så genomfördes en justering av värmesystemet vilket resulterade i en höjning av inomhustemperaturen med ca 1 grad. Vidare har vi som en del i underhållsplanen genomfört besiktning av samtliga balkonger vilket resulterade i en rekommendation om att åtminstone utföra några mindre renoveringsåtgärder inom de närmsta åren. I slutet av året löpte bindningstiden ut på ett av föreningens lån. Vid omläggningen valde styrelsen att binda räntan på 8 år (1.37%). I samband med omläggning beslutade styrelsen att genomföra en amortering på 600 000 kr.

Utöver detta har styrelsen under året upprättat en ny energideklaration samt fokuserat på att genomföra mindre projekt såsom att införa komposteringskärl, genomföra service av torkskåp, tagit ned ett träd i anslutning till parkeringsplatsen, undersöka möjligheterna för att renovera alternativt installera nya portar samt undersöka möjligheterna till att dra både el och vatten till utsidan av fastigheten.

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Årsboken 5 och byggår 1939, belägen i Bromma inom Stockholms kommun, med adress Byggmästarvägen 25 och 27 förvärvades 2010. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 13 lägenheter, varav samtliga är bostadsrätter. Marken innehas med tomträtt.

Av de 13 lägenheterna är 12 st med 2 rum och kök och en med 3 rum och kök. Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 688 kvm, varav boytan uppgår till 596 kvm.

Tomträtt

Föreningen äger tomträtten till fastigheten. Marken ägs av Stockholms stad. Föreningen betalar tomträttsavgäld årligen till Stockholms stad. Avgäldsperioden är 2019-10-01 - 2029-09-30 och ändring av avgäld kan påkallas av endera part under näst sista året i avgäldsperioden för ikraftträdande nästkommande avgäldsperiod. Detta betyder att tomträttsavgälden kan ändras vart 10:e år och den är f.n. 57 400 kr/år efter att höjning av tomträttsavgäld har meddelats och höjningen kommer fortsätta ske stegvis de kommande fem åren för att slutligen uppgå till 85 000 kr/år.

Parkeringar

Föreningen har sex parkeringsplatser, varav samtliga hyrs ut till föreningens medlemmar. Alla parkeringsplatser är för närvarande upptagna och föreningen tillämpar ett kösystem där samtliga medlemmar kan anmäla sitt intresse för parkeringsplats. För närvarande står en medlem i kö för parkeringsplats.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens medlemmar har tillgång till tvättstuga. I tvättstugan återfinns två tvättmaskiner, en torktumlare samt torkskåp.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada AB.

Genomförda åtgärder under året

Under 2019 så genomfördes en justering av värmesystemet vilket resulterade i en höjning av inomhustemperaturen med ca 1 grad. Det har utförts service av torkskåp, en ny energideklaration har upprättats och ett träd i anslutning till parkeringsplatsen har fällts.

Planerade åtgärder/underhåll

Nästa planerade men ej beslutade åtgärd är renovering av portarna alternativt att installera helt nya portar. För närvarande undersöks möjligheterna att utföra detta arbete under 2020. Därefter är nästa planerade åtgärd att utföra de rekommenderade mindre renoveringarna av balkongerna. Detta kommer att ske senast 2024.

Fastighetens tekniska status

Nästa planerade men ej beslutade åtgärd är renovering av portarna alternativt att installera helt nya portar. För närvarande undersöks möjligheterna att utföra detta arbete under 2020. Därefter är nästa planerade åtgärd att utföra de rekommenderade mindre renoveringarna av balkongerna. Detta kommer att ske senast 2024.

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2011	Delvis stambyte
2011	Modernisering av elinstallationer
2011	Totalrenovering av tvättstuga
2012	Renovering av fönster inkl balkong-, entrédörrar
2012	Säkerhetsdörrar och postboxar
2012	Renovering av trapphus och källargång
2012	3 st nya parkeringsplatser
2013	Renovering av tak samt tilläggsisolering
2018	Ombyggnad av lokal till bostad och upplåtelse med bostadsrätt 

Grundfakta om föreningen

Styrelse

Daniel Sundberg	Ordförande
Linda Schager	Ledamot
Ola Björkman	Ledamot
Dominik Nzusyo	Ledamot
Åsa Ljusberg	Suppleant

Revisorer

Föreningsfrågor

Lägenhetsöverblick

Andrahandsuthyrningar

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa lagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte har möjlighet att bo i lägenheten. Nyttjande rätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand. Föreningen tar även ut en avgift vid andrahandsuthyrning. 

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Årsavgifterna förändrades senast 2013-04-01 genom en höjning med 8 procent.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten samt stadgeenliga avsättningar till fond för yttre underhåll. Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas andelstal.

Underhåll

Underhållsåtgärder i form av renovering alternativt installering av nya portar är planerade, dock ej beslutade, och kommer om möjligt att genomföras i närtid. Föreningens samlade underhållsreserver framgår i tabellen nyckeltal.

Finansiering

Bostadsrättslagen ställer krav på att föreningen skall ha en strategi för att skapa reserver för att klara framtida underhåll. Föreningen skapar för närvarande sannolikt tillräckliga reserver. Se not 7 som visar vilket underhållsöverskott föreningens ekonomi genererar varje år.

Reserver som föreningen skapar kan sparas på banken eller vanligare genom att amortera befintliga banklån. När det är dags för större underhåll ökas de banklån som amorterats igen.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Belåning

Under året har föreningen amorterat 0,6 mkr extra, utöver ordinarie amortering om 40 tkr/år. Föreningens lån i Stadshypotek är uppdelat på tre olika löptider, 0,5 mkr löper med 90 dagars bindningstid. 1,3 mkr är bundet till och med 2027-12-01 och 1,8 mkr är bundet till och med 2020-12-01. Styrelsen anser att denna mix av bindningstider är fördelaktig då de medför en förutsägbarhet i ränteutgifterna framöver samtidigt som vi för en tredjedel av lånet kan ta fördel av en eventuellt lägre låneränta.

Föreningens lån vid förvärvet av fastigheten var 3,9 mkr, eller 14 727 kr / kvm, och uppgick då till 59 % av taxeringsvärdet. För aktuell belåningsgrad se tabellen med nyckeltal nedan. Föreningens banklån har maximalt uppgått eller planerats till 7 mkr vilket det finns fastighetsinteckningar för.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 12 000 000 kr, varav markvärde 6 200 000 kr och byggnaderna 5 800 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2019 har varit 1 377 kr per bostadslägenhet. 

Nyckeltal

	2019	2018	2017	2016
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	836	836	833	833
Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta	772	745	692	771
Drifts- och underhållskostn kr / kvm byggnadsyta	438	425	501	391
Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta	337	337	337	337
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	6 141	7 215	11 061	11 136
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	31	52	71	71
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	195	184	144	176
Totala underhållsreserver i tkr	2 195	2 084	2 018	1 607

(Bostadsrättsyta 596 kvm samt byggnadsyta 688 kvm)

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta

Anger den genomsnittliga uttagna årsavgiften av medlemmarna under året per kvadratmeter total bostadsrättsyta.

Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta

Anger föreningens totala intäkter per kvadratmeter av den totala byggnadsytan. Intäkterna skall dels täcka de årliga utgifterna och bör dels täcka de beräknade kostnaderna för årets slitage på fastigheten..

Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta

Avskrivningar är en kostnad som inte genererar en utbetalning. Förutsatt att föreningens resultat täcker avskrivningarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser avskrivningarna skapar för framtida underhåll.

Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (tax värde uppskattas till 75% av ett marknadsvärde)

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka utgifterna även räcker till reserver för framtida underhåll.

Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fyra reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt.

Styrelsen för Brf Solrosen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Marken innehas med tomträtt.

Föreningen har sitt säte i Bromma.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 15 medlemmar. Under året har 1 överlåtelse ägt rum men tillträdet sker 2020 och 1 medlem har därav beviljats utträde och 1 ny person beviljats inträde med nytt medlemsskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 15 medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	531	512	476	530	545
Resultat efter finansiella poster	-117	-149	-240	-142	-170
Soliditet (%)	76	73	67	64	65

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 573	2 576	-1 861	-149	12 140
Disposition av föregående års resultat:			-149	149	0
Årets resultat				-117	-117
Belopp vid årets utgång	11 573	2 576	-2 010	-117	12 023

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 009 730
årets förlust	-117 095
	-2 126 825

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 126 825
	-2 126 825

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna göras i enlighet med föreningens underhållsplan. Föreningen saknar underhållsplan och styrelsen föreslår ingen avsättning med beaktande av att gjorda avskrivningar skapar tillräckliga reserver i bokföringen för framtida underhåll.

Det finns heller inget tillgängligt fritt kapital i föreningen och därmed ingen risk för olämplig utdelning av de sparade reserverna till medlemmarna.

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		530 807	512 249
Summa rörelseintäkter	1	530 807	512 249
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-301 067	-292 398
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-47 187	-49 842
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-232 088	-232 088
Summa rörelsekostnader		-580 342	-574 328
Rörelseresultat		-49 535	-62 079
Finansiella poster			
Räntekostnader		-67 560	-86 840
Resultat efter finansiella poster		-117 095	-148 919
Årets resultat	7	-117 095	-148 919 

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	8	15 096 006	15 324 154
Inventarier, verktyg och installationer	9	17 537	21 477
Summa materiella anläggningstillgångar		15 113 543	15 345 631

Summa anläggningstillgångar

15 113 543

15 345 631

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	10	620 893	1 044 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 947	23 018
Summa kortfristiga fordringar		648 840	1 067 387

Kassa och bank

Kassa och bank		37 701	119 814
----------------	--	--------	---------

Summa omsättningstillgångar

686 541

1 187 201

SUMMA TILLGÅNGAR

15 800 084

16 532 832 

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 149 482	14 149 482
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 009 730	-1 860 811
Årets resultat		-117 095	-148 919
Summa ansamlad förlust		-2 126 825	-2 009 730
Summa eget kapital		12 022 657	12 139 752
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 320 000	2 300 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	2 340 000	2 000 000
Leverantörsskulder		58 296	39 345
Skatteskulder		0	2 125
Övriga skulder		12 952	12 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		46 179	38 658
Summa kortfristiga skulder		2 457 427	2 093 080
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 800 084	16 532 832

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1-4% / 25-100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10% / 10 år

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld

Föreningen förvärvade fastigheten genom s k bolagspaketering, vilket innebär att fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 11 064 032 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Denna skatteskuld redovisas enligt gällande regler inte i balansräkningen.

Not 1 Rörelseintäkter

	2019	2018
Årsavgifter	498 406	478 488
Hyror parkering	32 400	30 150
Övriga intäkter	2	2
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	0	3 609
	530 808	512 249

Not 2 Fastighetsskötsel

	2019	2018
Fastighetsskötsel	4 557	1 456
Serviceavtal	9 358	7 006
Övrig fastighetsskötsel	453	4 431
	14 368	12 893

Not 3 Reparationer

	2019	2018
Reparation byggnad	717	0
Reparation tvättstuga	2 906	0
Energideklaration samt statusbesiktning balkonger	23 763	0
Reparation lås	0	100
Reparation elinstallationer	0	1 919
Vattenskada	0	2 364
	27 386	4 383

Not 4 Periodiskt underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	5 900
Periodiskt underhåll värmeanläggning	0	14 500
Periodiskt underhåll stammar	19 500	0
	19 500	20 400

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2019	2018
Fastighetsel	12 247	11 299
Uppvärmning	121 519	115 476
Vattenkostnader	19 189	18 876
Sophämtning	9 744	9 560
Försäkring	13 572	13 335
Tomträttsavgäld	43 600	39 000
Kommunikation (TV, Tele, IT)	3 418	3 828
Fastighetsskatt	16 524	20 224
Kostnader för upplåtelse av ombyggd lokal	0	23 125
	239 813	254 723

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	29 688	29 084
Revisionsarvode (extern)	14 350	13 825
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	0	3 609
Övriga förvaltningskostnader	3 149	3 324
	47 187	49 842

Not 7 Årets resultat

Uppställningen nedan justerar årets resultat för periodiskt återkommande underhållskostnader samt bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader. Det justerade resultatet benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2019	2018
Årets resultat	-117 095	-148 919
Justering för avskrivningskostnader	232 088	232 088
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	19 500	20 400
Justering för upplåtelse relaterade kostnader, täcks av upplåtelseavgifter	0	23 125
Underhållsöverskott	134 493	126 694

Byggnadsytan är 688 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 195 kr/kvm (184 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 8 Byggnad

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 841 506	16 841 506
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 841 506	16 841 506
Ingående avskrivningar	-1 517 352	-1 289 204
Årets avskrivningar	-228 148	-228 148
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 745 500	-1 517 352
Utgående redovisat värde	15 096 006	15 324 154
Taxeringsvärden byggnader	5 800 000	4 684 000
Taxeringsvärden mark	6 200 000	3 577 000
	12 000 000	8 261 000
Bokfört värde byggnader	15 096 006	15 324 154
Bokfört värde mark	0	0
	15 096 006	15 324 154

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 400	39 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 400	39 400
Ingående avskrivningar	-17 923	-13 983
Årets avskrivningar	-3 940	-3 940
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 863	-17 923
Utgående redovisat värde	17 537	21 477

Not 10 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2019-12-31	2018-12-31
Likvida medel på skattekonto	17 999	18 427
Bankmedel eget konto i SHB hos ekonomisk förvaltare	599 299	1 025 942
Skattefordran	3 595	0
	620 893	1 044 369

Not 11 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 320 000	500 000
	1 320 000	500 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,60	2020-03-09	500 000	500 000
Stadshypotek	1,37	2027-12-01	1 340 000	1 960 000
Stadshypotek	1,82	2020-12-01	1 820 000	1 840 000
			3 660 000	4 300 000
Kortfristig del av långfristig skuld			2 340 000	2 000 000

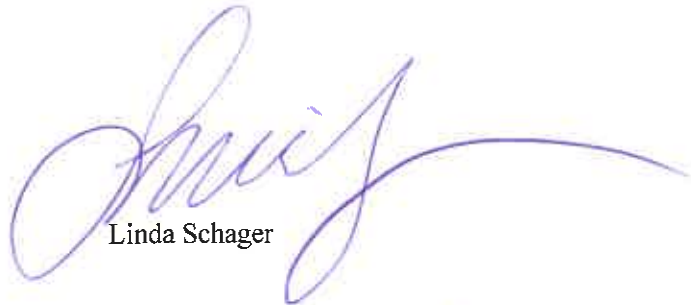
Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000
	7 000 000	7 000 000

Bromma den 31 mars 2020



Daniel Sundberg
Ordförande



Linda Schager

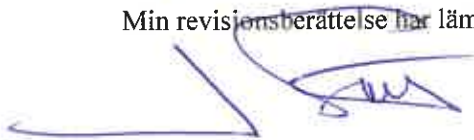


Ola Björkman

Dominik Nzusyo



Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-09



Jörgen Götehed
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Solrosen, org.nr. 769621-9588

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solrosen 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. Årsredovisningen återfinns på sidorna 2-7. Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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. Risker 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 Solrosen 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 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:

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

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

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

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

Stockholm den 9 april 2020

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

