

Årsredovisning

för

Brf Solrosen

769621-9588

Räkenskapsåret

2021

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 året har en renovering av byggnadens entréportar genomförts. Vid en extra stämma i september invaldes Linda Goldkuhl-Sandberg och Mats Tingelöf i styrelsen eftersom två tidigare styrelseledamöter avflyttat.

I april höjdes föreningens avgifter med 3.5% på grund av ökade kostnader, främst på grund av tomträttsavgälden till Stockholms stad.

Styrelsen har undersökt möjligheten till gruppanslutning av bredband, dock har inget beslut tagits i denna fråga pga att de erbjudanden som funnits inte varit tillräckligt attraktiva.

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Årsboken 5 och byggår 1939, belägen i Bromma inom Stockholms kommun, med adress Byggmästarevägen 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 71 200 kr för 2022 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 ingen 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 2021 har entréportarna renoverats och låssystemet för portarna har bytts ut.

Fastighetens tekniska status

Nästa planerade större, men ännu ej beslutade, åtgärd är att utföra en översyn 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
2021	Renovering entréportar

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-08-28. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2010-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-26.

Styrelse

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Daniel Sundberg	Ordförande
Linda Goldkuhl Sandberg	Ledamot
Ola Björkman	Ledamot
Dominik Nzusyo	Ledamot
Mats Tingelöf	Ledamot
Åsa Ljusberg	Ledamot, avgått sept pga utflytt
Linda Schager	Ledamot, avgått sept pga utflytt

Revisorer

Jörgen Götehed	Extern revisor, BoRevision i Sverige AB
----------------	---

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 12 protokollförda sammanträden, varav två konstituerande möten i anslutning till stämmor som hölls 2021-05-23 (ordinarie stämma) 2021-09-06 (extra stämma).

Andrahandsuthyrningar

Ingen av föreningens lägenheter är för närvarande uthyrda i andrahand.

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

Ekonomin i korthet

Kassaflödet under året var positivt och föreningens likviditet är god med ca 0,8 mkr i kassan. Belåningsgraden är för närvarande 30% av taxeringsvärdet vilket bedöms som medelgott och bankskulden är ca 6 000 kr/kvm bostadsrättsyta, vilket bedöms som bra. Intäkterna har ökat något mot föregående år men kostnaderna har över lag också ökat något, men med lägre räntekostnader. Resultatet är något sämre i år. Kort sagt ser ekonomin ändå bra ut.

Föreningen har ett negativt resultat sedan flera år. Det är inte ovanligt att föreningar redovisar förlust på grund av att man har höga avskrivningar. I teorin skall avskrivningar spegla kostnaden för det årliga slitaget. Slitaget åtgärdas periodvis genom underhåll. Kostnaden för slitaget kan mer konkret beräknas i en underhållsplan. I praktiken är avskrivningarna i redovisningen, på grund av snävt regelverk, högre än kostnaden för slitaget. Att titta på underhållsöverskottet, d v s vad som varje år blir över för att användas för underhåll, se not 7, är då en god indikation på hur välmående föreningen är.

Årsavgifter

Under året har avgifterna höjts med 3,5% från och med 2021-04-01, främst pga höjd tomträtt. 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

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 nyckeltal och not 7.

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

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 2025-12-01. 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 2021 har varit 1 459 kr per bostadslägenhet.

Styrelsen för Brf Solrosen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 5 överlåtelser ägt rum och 5 medlem har därav beviljats utträde och 6 nya personer beviljats inträde med nytt medlemsskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 16 medlemmar.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	552	532	531	512	476
Resultat efter fin. poster tkr	-152	-97	-117	-149	-240
Soliditet (%)	76	76	76	73	67
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	866	836	836	836	833
Drift- och underhållskostnader kr/kvm byggnadsyta	529	420	438	425	501
Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta	6 007	6 074	6 141	7 215	11 061
Belåningsgrad % av taxeringsvärde	30	30	31	52	71
Underhållsöverskott kr	125 649	142 552	134 493	126 694	99 089
Underhållsöverskott kr/kvm byggnadsyta	182	207	195	184	144
Totala underhållsreserver tkr	2 432	2 351	2 195	2 084	2 018

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsyta 596 kvm samt byggnadsyta 688 kvm

Förändring av eget kapital (TK)					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 573	2 576	-2 127	-97	11 925
Disposition av föregående års resultat:			-97	97	0
Årets resultat				-152	-152
Belopp vid årets utgång	11 573	2 576	-2 224	-152	11 774

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 224 187
årets förlust	-151 729
	-2 375 916
behandlas så att	-2 375 916
i ny räkning överföres	-2 375 916

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna göras i enlighet med föreningens underhållsplan. Föreningen har en underhållsplan men styrelsen föreslår ingen avsättning med beaktande av att gjorda avskrivningar skapar tillräckliga reserver i bokföringen för framtida underhåll. Avskrivningarna uppgår till 337 kr/kvm byggnadsyta och överstiger vid en rimlig bedömning vad en lång underhållsplan skulle motivera.

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	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		552 135	532 495
Summa rörelseintäkter	1	552 135	532 495
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-364 288	-289 212
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-58 206	-48 548
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-232 088	-232 088
Summa rörelsekostnader		-654 582	-569 848
Rörelseresultat		-102 447	-37 353
Finansiella poster			
Räntekostnader		-49 282	-60 009
Resultat efter finansiella poster		-151 729	-97 362
Årets resultat	7	-151 729	-97 362

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Balansräkning			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>		14 149 482	14 149 482
Medlemsinsatser			
<i>Ansamlad förlust</i>		-2 224 187	-2 126 825
Balanserat resultat		-151 729	-97 362
Årets resultat		-2 375 916	-2 224 187
Summa ansamlad förlust			
		11 773 566	11 925 295
Summa eget kapital			
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut	12	3 040 000	3 080 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	540 000	540 000
Leverantörsskulder		57 953	44 735
Övriga skulder		13 771	12 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		43 350	52 113
Summa kortfristiga skulder		655 074	649 800
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 468 640	15 655 095

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

Nyckeltalsdefinitioner

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll per kvm byggnadsyta som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll och om avgifterna ligger på en rimlig nivå, se även not till årets resultat.

Underhållsöverskott tkr

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa 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 fem reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt samt insatserna för nybyggda lägenheter.

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

	2021	2020
Årsavgifter	511 489	498 406
Hyror parkering	31 834	32 400
Övriga intäkter	6	52
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	8 806	1 636
	552 135	532 494

Not 2 Fastighetsskötsel

	2021	2020
Fastighetsskötsel	1 025	1 827
Serviceavtal	9 575	9 476
Övrig fastighetsskötsel	1 614	0
	12 214	11 303

Not 3 Reparationer

	2021	2020
Reparation tvättstuga	2 753	0
Reparation värmeanläggning	16 944	0
Reparation elinstallationer	0	4 030
Reparation VVS	2 761	1 400
	22 458	5 430

Not 4 Periodiskt underhåll

	2021	2020
Periodiskt underhåll installationer	0	7 826
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	45 290	0
	45 290	7 826

2021

	2021	2020
Fastighetsel	15 716	11 571
Uppvärmning	138 410	128 229
Vattenkostnader	18 365	20 745
Sophämtning	8 431	7 106
Försäkring	14 285	13 918
Tomträttsavgäld	66 025	59 125
Kommunikation (TV, Tele, IT)	4 127	4 005
Fastighetsskatt	18 967	19 954
	284 326	264 653

2021

	2021	2020
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	30 284	30 088
Revisionsarvode (extern)	14 625	14 500
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	8 806	1 636
Övriga förvaltningskostnader	4 491	2 324
	58 206	48 548

2021

Det justerade resultatet nedan 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.

	2021	2020
Årets resultat	-151 729	-97 362
Justering för avskrivningskostnader	232 088	232 088
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	45 290	7 826
Underhållsöverskott	125 649	142 552

Byggnadsytan är 688 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 182 kr/kvm (207 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

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 841 506	16 841 506
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 841 506	16 841 506
Ingående avskrivningar	-1 973 648	-1 745 500
Årets avskrivningar	-228 148	-228 148
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 201 796	-1 973 648
Utgående redovisat värde	14 639 710	14 867 858
Taxeringsvärden byggnader	5 800 000	5 800 000
Taxeringsvärden mark	6 200 000	6 200 000
	12 000 000	12 000 000
Bokfört värde byggnader	14 639 710	14 867 858
Bokfört värde mark	0	0
	14 639 710	14 867 858

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 400	39 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 400	39 400
Ingående avskrivningar	-25 803	-21 863
Årets avskrivningar	-3 940	-3 940
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 743	-25 803
Utgående redovisat värde	9 657	13 597

Not 10 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel på skattekonto	25 417	22 046
Bankmedel eget konto i SHB hos ekonomisk förvaltare	760 667	537 632
Skattefordran	1 152	1 542
	787 236	561 220

Not 11 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 200 000	1 300 000
	1 200 000	1 300 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,85	2022-03-09	500 000	500 000
Stadshypotek	1,37	2027-12-01	1 300 000	1 320 000
Stadshypotek	1,23	2025-12-01	1 780 000	1 800 000
			3 580 000	3 620 000
Kortfristig del av långfristig skuld			540 000	540 000

Syftet med belåningen är långfristig. Den redovisade kortfristiga delen av lånen avser dels avtalad årlig amortering men även lån med slutbetalningsdag för omförhandling nästa år som enligt nuvarande regelverk måste klassificeras som kortfristigt.

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000
	7 000 000	7 000 000

Bromma den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Daniel Sundberg
Ordförande

Linda Goldkuhl Sandberg

Dominik Nzusyo

Ola Björkman

Mats Tingelöf

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Jörgen Götehed
Av föreningen vald revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 17 pages before this page
Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

DANIEL SUNDBERG

1df2baa2-f462-4008-8f66-d05736def5c7 - 2022-05-14 12:12:57 UTC +03:00
BankID - 5557d460-e352-4f20-8012-39077a7c3d3e - SE

OLA BJÖRKMAN

a5fe05fa-a3ce-437e-a1d5-01d3e662fb85 - 2022-05-14 12:19:32 UTC +03:00
BankID - 025d14fa-1cb4-4644-bf9f-6c5889a01824 - SE

Linda Goldkuhl Sandberg

6b887137-b3f0-4e58-adcf-87006320bb5f - 2022-05-14 20:08:55 UTC +03:00
BankID - 4578c435-2c18-4dc5-a019-d87606513647 - SE

MATS TINGELÖF

e9c44683-c994-44a4-8afc-05b9f70a1517 - 2022-05-14 20:56:39 UTC +03:00
BankID - 4cc2fd2a-1c40-4dee-bfa7-93c99bf9634e - SE

DOMINIK NZUSYO

d02f7adb-c636-443e-9a95-0c0016f1714f - 2022-05-15 02:47:22 UTC +03:00
BankID - 9889d9ef-c65a-4561-836e-f57696cd6099 - SE

Anders Jörgen Götehed

2b13bac2-7fa5-44a2-9ebc-65ea63dd383c - 2022-05-16 08:44:51 UTC +03:00
BankID - 49135355-19a6-4dce-85b4-a01350f425c7 - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberovende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet

Elektronisesti allekirjoitettu asiakirja on luotettava ja sen sisältö on muuttamaton.

VISMA Sign
www.vismasign.com

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 2021.

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 2021 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 7-17.

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/vi skyldiga 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. 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 Solrosen för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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.

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Jörgen Götehed

Revisor

Serienummer: 19620622xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2022-05-16 05:49:44 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdaten i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>