

original
Niklas S

Årsredovisning

för

Brf Solrosen

769621-9588

Räkenskapsåret

2015

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar

Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen och omfattas därmed inte av revisorns granskning och utlåtande.

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 styrelsen fokuserat på att förvalta föreningen. Bland annat har OVK samt radonmätning genomförts. Vidare har fokus fortsatt varit att hålla nere kostnaderna för föreningen med syfte att förbättra föreningens ekonomiska ställning. ✕

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 12 lägenheter, varav samtliga är bostadsrätter. Marken innehas med tomträtt.

Samtliga 12 lägenheter är 2 rum och kök, 40 eller 48 kvm. Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 688 kvm, varav boytan uppgår till 528 kvm och lokalytan till 70 kvm.

Lokaler

Föreningen innehar en lokal som hyrs ut. I lokalen bedrivs verksamhet inom möbelrestaurering.

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 inga medlemmar 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 året har OVK, radonmätning samt plombering och isolering av sopnedkassen utförts.

Planerade åtgärder/underhåll

Nästa planerade renovering är av balkongerna. Detta kommer att ske senast 2020. Under 2016 kommer styrelsen att upprätta en uppdaterad underhållsplan.

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

År	Åtgärd
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

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 2015-01-21.

Styrelse

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Niklas Gustavsson	Ordförande
Jonas Bengtsson	Ledamot
Ann-Charlotte Borgö	Ledamot
Mia Bragge	Ledamot
Felix Hedström	Ledamot
Karin Axelsson	Ledamot
Anna Engström	Suppleant

Revisorer

Jörgen Götehed

Extern revisor, BoRevision i Sverige AB

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 10 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte i anslutning till stämman som hölls 2015-05-10

Organisation

Förutom styrelsen finns det i Brf Solrosen en trädgårdsgrupp. Syftet med denna grupp är att ta hand om föreningens utemiljö, bland annat genom kontinuerligt trädgårdsarbete.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 2 Överlåtelser ägt rum.

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

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

Inga större underhållsåtgärder är planerade i närtid. Föreningens samlade ekonomiska underhållsreserver framgår i tabellen nyckeltal.

Finansiering

Föreningen sparar för närvarande tillfredsställande reserver för framtida underhåll och dessa reserver har delvis placerats genom att amortera på lånen och på så vis spara räntekostnader. När större underhåll skall genomföras kommer pengarna sannolikt behöva lånas upp 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, 2 mkr löper med 90 dagars bindningstid. 1,9 mkr är bundet till och med 2017-12-01 och 2 mkr är bundet till och med 2016-12-01. 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 7 711 000 kr, varav markvärde 3 418 000 kr och byggnaderna 4 293 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2015 har varit 1 243 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Nyckeltal

	2015	2014	2013	2012
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	833	833	818	736
Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta	792	784	764	638
Drifts- och underhållskostn kr / kvm byggnadsyta	377	343	457	844
Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta	337	334	233	208
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	11 174	11 212	11 250	12 235
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	77	77	77	87
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	90	131	12	neg
Totala underhållsreserver i tkr	1 512	1 453	1 373	1 365

(Bostadsrättsyta 528 kvm, lokalyta 70 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 ytte underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt.

Styrelsen för Brf Solrosen, med säte i Bromma, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen. Följande avsnitt har varit föremål för revisorns granskning och uttalanden.

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).

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 16 medlemmar. Under året har 2 överlåtelser ägt rum och medlemmar har därav beviljats utträde och nya medlemmar beviljats inträde med nytt medlemsskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 17 medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2015	2014	2013
Nettoomsättning	545	539	525
Resultat efter finansiella poster	-170	-148	-153
Soliditet (%)	65	65	65

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 308 237
årets förlust	-170 317
	-1 478 554
behandlas så att	-1 478 554
i ny räkning överföres	-1 478 554

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna göras i enlighet med föreningens underhållsplan. Då föreningen fått in upplåtelseavgifter vilka kan användas till underhåll, samt att föreningen har ett positivt kassaflöde, har föreningen tillräckliga medel för underhåll varför ingen avsättning till fond för yttre underhåll föreslås i år.

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		544 823	539 077
Summa rörelseintäkter	1	544 823	539 077
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-259 588	-236 113
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-55 315	-52 355
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-232 091	-229 733
Summa rörelsekostnader		-546 994	-518 201
Rörelseresultat		-2 171	20 876
Finansiella poster			
Ränteintäkter		377	1 048
Räntekostnader		-168 523	-169 649
Summa finansiella poster		-168 146	-168 601
Resultat efter finansiella poster		-170 317	-147 725
Årets resultat	8	-170 317	-147 725 

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	9, 10	16 008 598	16 236 748
Inventarier, verktyg och installationer	11	33 818	37 759
Summa materiella anläggningstillgångar		16 042 416	16 274 507
Summa anläggningstillgångar		16 042 416	16 274 507
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>		0	888
Avgift och hyresfordran			474 072
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	12	661 187	21 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 355	
Summa kortfristiga fordringar		682 542	496 225
<i>Kassa och bank</i>		235 291	374 314
Kassa och bank		235 291	374 314
Summa kassa och bank			
Summa omsättningstillgångar		917 833	870 539
SUMMA TILLGÅNGAR		16 960 249	17 145 046 ✓

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 429 482	12 429 482
Summa bundet eget kapital		12 429 482	12 429 482
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 308 237	-1 160 512
Årets resultat		-170 317	-147 725
Summa ansamlad förlust		-1 478 554	-1 308 237
Summa eget kapital		10 950 928	11 121 245
Långfristiga skulder	14		
Övriga skulder till kreditinstitut	15	5 880 000	5 900 000
Summa långfristiga skulder		5 880 000	5 900 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	20 000	20 000
Leverantörsskulder		17 749	33 911
Skatteskulder		36 060	35 664
Övriga skulder		450	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		55 062	34 226
Summa kortfristiga skulder		129 321	123 801
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 960 249	17 145 046

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000
Summa ställda säkerheter	7 000 000	7 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

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.

Noter

Not 1 Rörelseintäkter

	2015	2014
Årsavgifter	440 064	440 063
Hyror lokaler	60 000	60 000
Hyror parkering	32 400	32 400
Övriga intäkter	3 689	1 949
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	8 671	4 666
	544 824	539 078

Not 2 Fastighetsskötsel

	2015	2014
Fastighetsskötsel	3 336	2 019
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)	7 250	0
Kontroll -Tillsynsavgift	9 330	0
Övrig fastighetsskötsel	292	1 508
	20 208	3 527

Brf Solrosen
Org.nr 769621-9588

Not 3 Reparationer

	2015	2014
Reparation bostäder	2 386	0
Reparation soprum/sophus	14 913	0
Reparation VVS	2 813	0
Reparation tak	2 813	0
Reparation elinstallationer	1 438	0
	24 363	0

Not 4 Periodiskt underhåll

	2015	2014
Periodiskt underhåll mark	0	8 450
	0	8 450

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2015	2014
Fastighetsel	9 005	9 071
Uppvärmning	109 797	103 761
Vattenkostnader	15 172	17 370
Sophämtning, sopsug, grovsopor	8 520	22 844
Försäkring	11 722	11 104
Tomträttsavgäld	39 000	39 000
Kommunikation (TV, Tele, IT)	3 614	3 112
Fastighetsskatt	18 186	17 874
	215 016	224 136

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2015	2014
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning Arcada AB	28 300	28 300
Revisionsarvoden (extern revisor)	13 188	12 938
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	9 337	4 666
Föreningsavgifter	0	3 464
Övriga förvaltningskostnader	4 490	2 987
	55 315	52 355

Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	1-4 %
Inventarier	10 %

Not 8 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.

	2015	2014
Årets resultat	-170 317	-147 725
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	232 091	229 733
Justering för periodiskt underhåll byggnad som ofta kommer stötvis	0	8 450
Underhållsöverskott	61 774	90 458

Byggnadsytan är 688 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 90 kr/kvm (131 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 100-200 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 9 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 841 506	16 841 506
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 841 506	16 841 506
Ingående avskrivningar	-604 758	-376 666
Årets avskrivningar	-228 150	-228 092
Utgående ackumulerade avskrivningar	-832 908	-604 758
Utgående redovisat värde	16 008 598	16 236 748

Brf Solrosen
Org.nr 769621-9588

Not 10 Byggnad

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 841 506	16 841 506
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 841 506	16 841 506
Ingående avskrivningar	-604 758	-376 666
Årets avskrivningar	-228 150	-228 092
Utgående ackumulerade avskrivningar	-832 908	-604 758
Utgående redovisat värde	16 008 598	16 236 748
Taxeringsvärden byggnader	4 293 000	4 293 000
Taxeringsvärden mark	3 418 000	3 418 000
	7 711 000	7 711 000
Bokfört värde mark	0	0
	0	0

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 400	0
Inköp		39 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 400	39 400
Ingående avskrivningar	-1 641	
Årets avskrivningar	-3 941	-1 641
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 582	-1 641
Utgående redovisat värde	33 818	37 759

Not 12 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2015-12-31	2014-12-31
Saldo på skattekonto	55 724	55 313
Bankmedel eget konto i SHB hos ekonomisk förvaltare	605 463	418 759
	661 187	474 072

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 272 586	2 156 896	-1 160 513	-147 725
Disposition av föregående års resultat:			-147 725	147 725
Årets resultat				-170 317
Belopp vid årets utgång	10 272 586	2 156 896	-1 308 238	-170 317

Not 14 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Stadshypotek	80 000	80 000
	80 000	80 000
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Stadshypotek	5 800 000	5 820 000
	5 800 000	5 820 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Långgivare				
Stadshypotek	2,88	2016-12-01	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	1,82	2020-12-01	1 900 000	1 920 000
Stadshypotek	1,25	90-dagars	2 000 000	2 000 000
			5 900 000	5 920 000
 Kortfristig del av långfristig skuld			 20 000	 20 000 ✓

Brf Solrosen
Org.nr 769621-9588

15 (15)

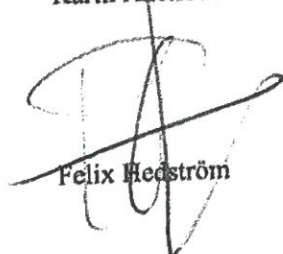
Bromma den 26 april 2016

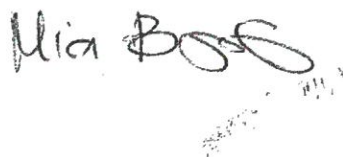

Niklas Gustavsson


Jonas Bengtsson


Karin Axelsson

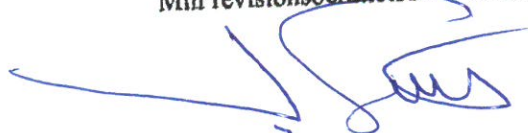
Mia Bragge


Felix Hedström


Mia Bragge

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-05-03

Revisionsberättelsen avviker
från standardutformningen.


Jörgen Götehed
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solrosen för år 2015. Föreningens årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 6-15.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solrosen för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Uttalanden

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalande ovan vill jag notera att föreningen redovisar ett underskott i resultaträkningen samt att det inte föreslås någon avsättning till fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader och avsättningar till fonder. I förvaltningsberättelsen redogör styrelsen för att det finns ett positivt kassaflöde och att föreningen efter upplåtelse har medel för underhåll.

Stockholm den 3 maj 2016



Jörgen Götehed
BoRevision