

Årsredovisning

för

Brf Solrosen

769621-9588

Räkenskapsåret

2016

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 styrelsen fokuserat på att förvalta föreningen. Bland annat har rensning av ventilationskanalerna, radonmätning samt byte av kodlås genomförts. Vidare har fokus fortsatt varit att hålla nere kostnaderna för föreningen med syfte att förbättra föreningens ekonomiska ställning.

Den enskilt största händelsen under 2016 var att den verksamhet som bedrevs i föreningens lokal lades ned. Efter genomförd föreningsstämma i november beslutades att lokalen skall konverteras till en bostadsrätt för att stärka föreningens finansiella position. Styrelsen har arbetat med denna fråga under vintern 2016 och konverteringen av lokalen till en bostadsrätt kommer att slutföras under 2017.

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 samt en lokal. 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.

Tomträtt

Föreningen äger tomträtten till fastigheten. Marken ägs av Stockholms stad. Föreningen betalar tomträttsavgäld årligen till Stockholms stad. Avgäldsperioden är 2009-10-01 2019-09-30 vilket betyder att 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. 39 000 kr/år.

Lokaler

Föreningen innehar en lokal där hyresgästen sade upp sitt hyreskontrakt under andra halvåret 2016. Denna lokal kommer under 2017 att konverteras till en bostadsrätt för att stärka föreningens finansiella ställning. Beslutet om denna konvertering fattades av en enig föreningsstämma på den extrainsatta föreningsstämma som anordnades i november.

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 rensning av ventilationskanalerna, byte av portlåsen samt radonmätning, utförts.

Planerade åtgärder/underhåll

Nästa planerade renovering är av balkongerna. Detta kommer att ske senast 2020.

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

<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

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.

Jonas Bengtsson	Ordförande
Niklas Gustavsson	Ledamot
Maria Kausits	Ledamot
Felix Hedström	Ledamot
Daniel Sundberg	Ledamot (tillträtt 2016-11-20)

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 2016-05-08 samt ytterligare ett konstituerande möte i anslutning till den extrainsatta föreningsstämman som hölls 2016-11-20.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 3 Överlåtelse 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 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. 2 mkr är bundet till och med 2019-12-01 och 1,9 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 8 261 000 kr, varav markvärde 3 577 000 kr och byggnaderna 4 684 000 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 2016 har varit 1 268 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Nyckeltal

	2016	2015	2014	2013
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	833	833	833	818
Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta	771	792	784	764
Drifts- och underhållskostn kr / kvm byggnadsyta	391	377	343	457
Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta	337	337	334	233
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	11 136	11 174	11 212	11 250
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	71	77	77	77
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	176	90	131	12
Totala underhållsreserver i tkr	1 607	1 512	1 453	1 373

(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 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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).

Föreningen har sitt säte i Bromma.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 17 medlemmar. Under året har 5 överlåtelser ägt rum och medlemmar har därav beviljats utträde och nya medlemmar beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 15 medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	530	545	539	525
Resultat efter finansiella poster	-142	-170	-148	-153
Soliditet (%)	64	65	65	65

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 273	2 157	-1 308	-170	10 951
Disposition av föregående års resultat:			-170	170	0
Årets resultat				-142	-142
Belopp vid årets utgång	10 273	2 157	-1 478	-142	10 809

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 478 554
årets förlust	-142 281
	-1 620 835

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 620 835
	-1 620 835

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	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		530 310	544 823
Summa rörelseintäkter	1	530 310	544 823
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-269 325	-259 588
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-54 074	-55 315
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-232 607	-232 091
Summa rörelsekostnader		-556 006	-546 994
Rörelseresultat		-25 696	-2 171
Finansiella poster			
Ränteintäkter		310	377
Räntekostnader		-116 895	-168 523
Summa finansiella poster		-116 585	-168 146
Resultat efter finansiella poster		-142 281	-170 317
Årets resultat	7	-142 281	-170 317 <

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	8	15 780 450	16 008 598
Inventarier, verktyg och installationer	9	29 359	33 818
Summa materiella anläggningstillgångar		15 809 809	16 042 416

Summa anläggningstillgångar		15 809 809	16 042 416
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	10	813 080	661 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 578	21 355
Summa kortfristiga fordringar		834 658	682 542

Kassa och bank

Kassa och bank		161 463	235 291
Summa kassa och bank		161 463	235 291

Summa omsättningstillgångar		996 121	917 833
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		16 805 930	16 960 249
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<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		-1 478 554	-1 308 237
Årets resultat		-142 281	-170 317
Summa ansamlad förlust		-1 620 835	-1 478 554
Summa eget kapital		10 808 647	10 950 928
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut	12	5 860 000	5 880 000
Summa långfristiga skulder		5 860 000	5 880 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	20 000	20 000
Leverantörsskulder		33 675	17 749
Skatteskulder		37 582	36 060
Övriga skulder		3 228	450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		42 798	55 062
Summa kortfristiga skulder		137 283	129 321
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 805 930	16 960 249

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

	2016	2015
Årsavgifter	440 064	440 064
Hyror lokaler	50 000	60 000
Hyror parkering	32 400	32 400
Övriga intäkter	280	3 689
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	7 567	8 671
	530 311	544 824

Not 2 Fastighetsskötsel

	2016	2015
Fastighetsskötsel	1 500	3 336
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)	3 338	7 250
Kontroll -Tillsynsavgift	0	9 330
Serviceavtal	3 046	0
Övrig fastighetsskötsel	803	292
	8 687	20 208

Not 3 Reparationer

	2016	2015
Reparation bostäder	0	2 386
Reparation soprum/sophus	0	14 913
Reparation VVS	0	2 813
Reparation lås	255	0
Reparation ventilation	3 829	0
Reparation värmeanläggning	2 288	0
Reparation tak	0	2 813
Reparation elinstallationer	0	1 438
	6 372	24 363

Not 4 Periodiskt underhåll

	2016	2015
Periodiskt underhåll lås	11 928	0
Periodiskt underhåll ventilation	18 675	0
	30 603	0

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2016	2015
Fastighetsel	9 591	9 005
Uppvärmning	114 371	109 797
Vattenkostnader	17 430	15 172
Sophämtning	8 936	8 520
Försäkring	11 827	11 722
Tomträttsavgäld	39 000	39 000
Kommunikation (TV, Tele, IT)	3 112	3 614
Fastighetsskatt	19 396	18 186
	223 663	215 016

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2016	2015
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	28 300	28 300
Revisionsarvode (extern)	13 500	13 188
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	7 567	9 337
Övriga förvaltningskostnader	4 708	4 490
	54 075	55 315

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.

	2016	2015
Årets resultat	-142 281	-170 317
Justering för avskrivningskostnader	232 607	232 091
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	30 603	0
Underhållsöverskott	120 929	61 774

Byggnadsytan är 688 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 176 kr/kvm (90 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 8 Byggnad

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 841 506	16 841 506
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 841 506	16 841 506
Ingående avskrivningar	-832 908	-604 758
Årets avskrivningar	-228 148	-228 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 061 056	-832 908
Utgående redovisat värde	15 780 450	16 008 598
Taxeringsvärden byggnader	4 684 000	4 293 000
Taxeringsvärden mark	3 577 000	3 418 000
	8 261 000	7 711 000

Bokfört värde mark	0	0
	0	0

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 400	39 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 400	39 400
Ingående avskrivningar	-5 582	-1 641
Årets avskrivningar	-4 459	-3 941
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 041	-5 582
Utgående redovisat värde	29 359	33 818

Not 10 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2016-12-31	2015-12-31
Likvida medel på skattekonto	56 071	55 724
Bankmedel eget konto i SHB hos ekonomisk förvaltare	757 009	605 463
	813 080	661 187

Not 11 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	5 780 000	5 800 000
	5 780 000	5 800 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

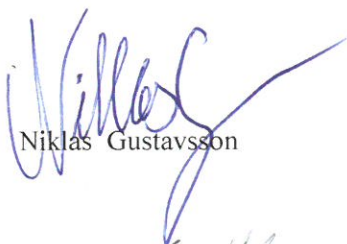
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	1,35	90-dagars	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	1,39	2019-12-01	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	1,82	2020-12-01	1 880 000	1 900 000
			5 880 000	5 900 000

Kortfristig del av långfristig skuld	20 000	20 000
--------------------------------------	--------	--------

Not 13 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000
	7 000 000	7 000 000

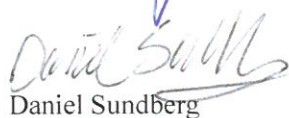
Bromma den 4 april 2017



Niklas Gustavsson



Jonas Bengtsson



Daniel Sundberg

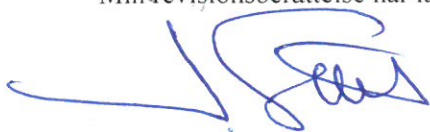


Maria Kausits



Felix Hedström

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-27



Jörgen Götehed
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solrosen för år 2016.

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 2016 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.

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 7-16.

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 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 Bostadsrättsföreningen Solrosen för år 2016 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.

Anmärkning

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

Stockholm den 27 april 2017

Jörgen Götehed

BoRevision AB