

Årsredovisning

för

Brf Solrosen

769621-9588

Räkenskapsåret

2017

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 2017 har en försäljning av föreningens lokal genomförts till extern exploatör och en konvertering till bostadsrätt har därpå påbörjats och fortlöpt under hela året. Arbetet kommer att slutföras under 2018 och föreningen kommer då att utökas med ytterligare en lägenhet.

Utöver arbetet med konverteringen av lokalen till bostad har styrelsen fortsatt fokuserat på att förvalta föreningen och hålla nere kostnaderna med syfte att förbättra föreningens ekonomiska ställning. Mindre arbeten såsom byte av armatur i trappuppgång, byte av elcentral/säkringsskåp samt byte av portbelysning har också genomförts.

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 tom lokal under ombyggnad till bostad för upplåtelse med bostadsrätt. 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 har uppgått 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 var i besittning av en lokal vid 2017 års början. Efter ett stämmobeslut i november 2016 har under året en försäljning av lokalen genomförts och en konvertering till bostadsrätt fortlöpt. Föreningen har vid 2017 års slut därmed inget innehavande av någon lokal. Tillträde sker under 2018.

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 byte av armatur i trappuppgång, byte av elcentral/säkringsskåp samt byte av portbelysning genomförts.

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.

Daniel Sundberg	Ordförande
Maria Kausits	Ledamot
Kristoffer Dahlberg	Ledamot
Niklas Gustavsson	Ledamot, avgick vid utflytning
Rebecca Rudhe	Ledamot, avgick vid extrastämma
Ola Björkman	Suppleant

Revisorer

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

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 12 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte i anslutning till stämman som hölls 2017-05-14.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 3 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 avflytning, 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 2017 har varit 1 315 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Nyckeltal

	2017	2016	2015	2014
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	833	833	833	833
Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta	692	771	792	784
Drifts- och underhållskostn kr / kvm byggnadsyta	501	391	377	343
Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta	337	337	337	334
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	11 061	11 136	11 174	11 212
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	71	71	77	77
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	144	176	90	131
Totala underhållsreserver i tkr	1 846	1 607	1 512	1 453

(Bostadsrättsyta 528 kvm, bostadsrättsyta under uppförande 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 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 2017.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året genomfört en försäljning av föreningens lokal till extern exploatör och en konvertering till bostadsrätt har påbörjats och fortlöpt. Färdigställande och inflyttning beräknas ske under 2018 varmed årsavgifterna från den nya bostadsrätten inflyter.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 15 medlemmar. Under året har 3 överlåtelse ägt rum och 4 medlemmar har därav beviljats utträde och 3 nya personer beviljats inträde med nytt medlemsskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 14 medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	476	530	545	539	525
Resultat efter finansiella poster	-240	-142	-170	-148	-153
Soliditet (%)	67	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	-1 479	-142	10 809
Ökning av insatskapital	1 301	419			1 720
Disposition av föregående års resultat:			-142	142	0
Årets resultat				-240	-240
Belopp vid årets utgång	11 574	2 576	-1 621	-240	12 289

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 620 835
årets förlust	-239 976
	-1 860 811

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 860 811
	-1 860 811

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna göras i enlighet med föreningens underhållsplan. Föreningen har fått in kapital från upplåtelser som på kort sikt ger tillräckliga medel för underhåll. Föreningens nyckeltal indikerar att föreningens ekonomi även på lång sikt ger tillräckliga medel för underhåll. Beaktande dessa skäl har ingen avsättning till fond för yttre underhåll föreslagits i år.

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		476 046	530 310
Summa rörelseintäkter	1	476 046	530 310
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-344 700	-269 325
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-50 390	-54 074
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-232 090	-232 607
Summa rörelsekostnader		-627 180	-556 006
Rörelseresultat		-151 134	-25 696
Finansiella poster			
Ränteintäkter		25	310
Räntekostnader		-88 867	-116 895
Summa finansiella poster		-88 842	-116 585
Resultat efter finansiella poster		-239 976	-142 281
Årets resultat	7	-239 976	-142 281

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	8	15 552 302	15 780 450
Inventarier, verktyg och installationer	9	25 417	29 359
Summa materiella anläggningstillgångar		15 577 719	15 809 809

Summa anläggningstillgångar		15 577 719	15 809 809
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	10	859 585	813 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 792	21 578
Summa kortfristiga fordringar		882 377	834 658

Kassa och bank

Kassa och bank		1 749 198	161 463
Summa kassa och bank		1 749 198	161 463

Summa omsättningstillgångar		2 631 575	996 121
------------------------------------	--	------------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		18 209 294	16 805 930
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

14 149 482

12 429 482

Summa bundet eget kapital

14 149 482

12 429 482

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-1 620 835

-1 478 554

Årets resultat

-239 976

-142 281

Summa ansamlad förlust

-1 860 811

-1 620 835

Summa eget kapital

12 288 671

10 808 647

Långfristiga skulder

11

Övriga skulder till kreditinstitut

12

5 800 000

5 860 000

Summa långfristiga skulder

5 800 000

5 860 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

40 000

20 000

Leverantörsskulder

37 072

33 675

Skatteskulder

2 184

37 582

Övriga skulder

3 546

3 228

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

37 821

42 798

Summa kortfristiga skulder

120 623

137 283

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 209 294

16 805 930

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

	2017	2016
Årsavgifter	440 064	440 064
Hyror lokaler	0	50 000
Hyror parkering	31 950	32 400
Övriga intäkter	0	280
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	4 032	7 567
	476 046	530 311

Not 2 Fastighetsskötsel

	2017	2016
Fastighetsskötsel	3 760	1 500
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)	0	3 338
Serviceavtal	3 875	3 046
Övrig fastighetsskötsel	468	803
	8 103	8 687

Not 3 Reparationer

	2017	2016
Reparation lås	0	255
Reparation ventilation	0	3 829
Reparation värmeanläggning	0	2 288
Reparation elinstallationer	2 913	0
Vattenskada	3 000	0
	5 913	6 372

Not 4 Periodiskt underhåll

	2017	2016
Periodiskt underhåll lås	0	11 928
Periodiskt underhåll ventilation	0	18 675
	0	30 603

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2017	2016
Fastighetsel	10 081	9 591
Uppvärmning	112 555	114 371
Vattenkostnader	17 506	17 430
Sophämtning	9 200	8 936
Försäkring	12 114	11 827
Tomträttsavgäld	39 000	39 000
Kommunikation (TV, Tele, IT)	3 293	3 112
Fastighetsskatt	19 960	19 396
Kostnader för upplåtelse av ombyggd lokal	106 975	0
	330 684	223 663

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2017	2016
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	28 620	28 300
Revisionsarvode (extern)	13 594	13 500
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	4 032	7 567
Övriga förvaltningskostnader	4 144	4 708
	50 390	54 075

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.

	2017	2016
Årets resultat	-239 976	-142 281
Justering för avskrivningskostnader	232 090	232 607
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	0	30 603
Justering för upplåtelse relaterade kostnader, täcks av upplåtelseavgifter	106 975	0
Underhållsöverskott	99 089	120 929

Byggnadsytan är 688 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 144 kr/kvm (176 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

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 841 506	16 841 506
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 841 506	16 841 506
Ingående avskrivningar	-1 061 056	-832 908
Årets avskrivningar	-228 148	-228 148
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 289 204	-1 061 056
Utgående redovisat värde	15 552 302	15 780 450
Taxeringsvärden byggnader	4 684 000	4 684 000
Taxeringsvärden mark	3 577 000	3 577 000
	8 261 000	8 261 000
Bokfört värde byggnader	15 552 302	15 780 450
Bokfört värde mark	0	0
	15 552 302	15 780 450

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 400	39 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 400	39 400
Ingående avskrivningar	-10 041	-5 582
Årets avskrivningar	-3 942	-4 459
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 983	-10 041
Utgående redovisat värde	25 417	29 359

Not 10 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel på skattekonto	20 043	56 071
Bankmedel eget konto i SHB hos ekonomisk förvaltare	839 542	757 009
	859 585	813 080

Not 11 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	5 640 000	5 780 000
	5 640 000	5 780 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långlivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek	1,35	90-dagar	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	1,39	2019-12-01	1 980 000	2 000 000
Stadshypotek	1,82	2020-12-01	1 860 000	1 880 000
			5 840 000	5 880 000
Kortfristig del av långfristig skuld			40 000	20 000

Not 13 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000
	7 000 000	7 000 000

Bromma den 15 april 2018



Daniel Sundberg



Maria Kausits



Kristoffer Dahlberg



Ola Björkman

I egenskap av suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-03



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 år 2017.

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 2017 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Andra 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 8-17.

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 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 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. 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 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, förfälskning, 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 år 2017 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 årsredovisningen redogör styrelsen för denna omständighet samt att det finns ett positivt kassaflöde och att föreningen efter upplåtelse har medel för underhåll.

Stockholm den 3 maj 2018



Jörgen Götehed

BoRevision AB