



BRF SOLÄNGEN

Org nr 769612-2097

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2013

Årsredovisning 2013

BRF SOLÄNGEN
769612-2097

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Solängen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2013, vilket är föreningens nionde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 3 mars 2005.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Hedvig 16, Bennebolsgatan 8 - 18, i Stockholms kommun den 30 mars 2006. Föreningen tecknade avtal med JM AB för uppförande av föreningens hus. Inflyttning skedde under augusti-november 2006. Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i fyra till sex våningar med totalt 87 bostadsrätter. Lägenheterna fördelar sig enligt tabellen nedan

1 rum och kök	2 rum och kök	3 rum och kök	4 rum och kök	5 rum och kök	
21	13	32	15	6	totalt 87

Den totala boytan är ca 6 303 m². Föreningen disponerar 56 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns ett övernattningsrum, som medlemmarna kan hyra. Föreningen disponerar också en gemensamhetslokal, som utnyttjas vid styrelsesammanträden m m och som dessutom hyrs ut till medlemmarna för sammankomster, fest m m.

Samfällighet

Föreningen ingår i en samfällighet tillsammans med Brf Solgläntan och Brf Liv. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningen som omfattar väg för tillfarter, carportar, markparkeringsplatser mm. Andelstalet är för Hedvig 16 en tredjedel.

Väsentliga servitut

Fastigheten Hedvig 16 belastas av servitut/ledningsrätt för väg (brandväg/väg till avloppspumpstation), ledningar för avlopp, vatten, gas, el och fjärrvärme.

Hedvig 16 har förmånsservitut för kommunikationsändamål.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med CFAB City Förvaltning AB om teknisk förvaltning sedan 2008-11-01. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel och trappstädning. Snöröjningsavtal tecknas separat via CityFör-valtning för en säsong i taget.

Ett något förändrat avtal, främst vad avser trädgårdsskötsel, har träffats och gäller fr o m 2013-01-01.

Ekonomisk förvaltning

Fr o m 2012-01-01 har föreningen avtal med Conzignus Hem och Fastighet AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet har förlängts årsvis och gäller nu t o m 2014-12-31. Avtalet med den nya förvaltaren har inneburit lägre kostnader och en hel del förenklingar av det ekonomiska administrativa arbetet.

Övergången från en förvaltare till en annan har medfört en del merarbete, men som, allt eftersom rutiner och samarbetsformer utvecklats, bedöms vara av övergående art.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån, som uppgår till 74 620 541 kronor, är placerade till villkor som framgår av not 11. Belåningsgraden är 39,0 %.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Bostadslägenheterna har fr.o.m. 2007 varit helt befriade från fastighetsavgift i fem år (t o m 2011). Från 2012 belastas föreningen med halv fastighetsavgift i fem år och därefter med full fastighetsavgift.

Förmögenhetsvärde

Eftersom förmögenhetsskatten är avskaffad lämnas från och med inkomståret 2008 inga kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Årsavgifter

Den genomsnittliga årsavgiften var under året 756 kr/m², d v s densamma som under år 2012

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 112 (112) medlemmar. Under året har 5 (8) överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 april 2013 haft följande sammansättning:

Sten Lundqvist	Ledamot Ordförande
Sven Dahl	Ledamot
Henrik Rudolfsson	Ledamot
Thomas Sessler	Ledamot
Eva Tällheden	Ledamot
Gill Fjellström	Suppleant
Jan Friden	Suppleant
Marie Säll	Suppleant
Ola Wickman	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 (11) stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsen har inom sig delat upp arbetsuppgifterna så att Sten Lundqvist varit ordförande och Thomas Sessler sekreterare. Eva Tällheden och Gill Fjellström har svarat för ekonomifrågor och Sven Dahl har svarat för byggnadsfrågor tillsammans med Jan Friden och Ola Wickman. Henrik Rudolfsson har varit brandskyddsansvarig.

Valberedning efter årsstämma 2013

Therese Rudolfsson	Sammanställande
Stanislaw Szymczak	

Revisorer

PwC (Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB)	Ordinarie
Huvudansvarig Hans Norman	
PwC (Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB)	Suppleant
Matz Ekman	

Verksamhet under året

En trädgårdsgrupp under styrelsen arbetar med vår utemiljö. Medlemmar i gruppen har varit Ulla Esping och Gill Fjellström.

Uthyrningen av övernattningsrum och gemensamhetslokal har skötts av en **uthyrningsgrupp** bestående av Berith Åhlfeldt och Birgitta Weiss.

Den **underhållsplan** som togs fram 2010 har utnyttjats för planering och genomförande av underhållsåtgärder under året.

Med utgångspunkt från denna underhållsplan har en yttre besiktning av alla våra hus genomförts under hösten 2013. Även de gemensamma utrymmena inomhus besiktigades.

- Den trädgårdsfirma vi anlitar för speciella åtgärder har sett över våra träd och häckar. Tre vinbärsbuskar har planterats vid sandlådan och tre äppelträd har bytts ut på grund av dålig plantering.
- Sanden i sandlådan har bytts ut i november.
- Bättring av målning av trappuppgångar och hissar har genomförts, som en följd av besiktningen.
- I gemensamhetslokalen har ytterligare underskåp och väggskåp satts in.
- Föreningens avtal med Ownit broadband AB om kabel-TV sades upp av Ownit till 2013-11-11. Skälet till uppsägningen var att Ownit skulle upphöra med TV-distribution. Föreningen erbjöds i stället möjlighet att teckna avtal med Canal Digital AB (ett systerbolag till Ownit) om distribution av TV via kabelnätet. Eftersom tiden var knapp fann arbetsgruppen för bredband och TV att det inte var möjligt att genomföra en upphandling utan avtal tecknades med Canal Digital för en period om tre år med fyra månaders uppsägningstid.
- Som vanligt har ett antal åtgärder avseende fastighetsunderhåll vidtagits via främst CityFörvaltning. Även externa leverantörer har varit engagerade i vissa fall.
- Högtrycksspolning har måst tillgripas vid flera tillfällen vid stopp i avloppsrör i våra lägenheter.
- Rensugning av avloppsbrunnarna på gården genomfördes under våren 2013.
- Enligt lag ska ventilationskontroll (OVK) i bl a flerfamiljshus genomföras var sjätte år. För vår del skedde denna förra gången strax före första inflyttning. Förnyad kontroll skulle alltså ske under 2012. Kontrollmätningen under oktober månad 2012 visade på behov av rengöring av samtliga lägenheters ventilationsdon. Detta genomfördes under senhösten 2012. I samband med detta konstaterades att ett antal lägenheter hade trasigt fläktspjäll. Dessa byttes under februrari - mars 2013. Slutlig kontrollmätning genomfördes under hösten 2013, varefter godkänt besiktningsprotokoll insändes till Stadsbyggnads-kontoret.
- Under mars månad installerades automatiska dörröppnare på samtliga portar och de soprumsdörrar som vetter mot gården.
- Under hösten byttes de soprumsdörrar, som vetter mot gården, mot lättare dörrar så att automatiken fungerar bättre.
- Föreningens hemsida har färdigställts under året genom Thomas Sesslers försorg.



- Den sedan länge planerade inventeringen av alla cyklar i cykelrummen genomfördes under hösten. Endast två cyklar saknade märkning.
- Trapphusbelysningen har fått nya takarmaturer med energisnåla LED-lampor och rörelsedetektorer som tänds belysningen till full effekt endast vid behov.

Planerad verksamhet för kommande år (2014)

- Målningsarbeten på spaljéer och oljning av portar ska genomföras enligt underhållsplanen.
- Ståndrännor på taken ska borstas rena från sand.
- Lekstugan ska målas.
- För att få mer plats i cykelrummen kommer takkrokar att sättas upp.

Samfälligheten

Regelbundna möte kommer att äga rum med Brf Liv och Brf Solgläntan för att kunna göra gemensamma upphandlingar av underhållsåtgärder m m.

Aktieinnehav i UBC (vår tidigare ekonomiska förvaltare)

Brf Solängen, som ju tidigare anlitat UBC för den ekonomiska förvaltningen, har vid aktiefördelningen i början på år 2013 fått 20 aktier. Avsikten var att sälja dessa aktier våren 2013. På grund av oklarheter om lämpligheten att sälja aktierna (ett komplicerat hembudsförfarande) har någon försäljning inte skett. Värdet på aktierna har i balansräkningen tagits upp till 0 kronor per aktie enligt det regelverk som finns..

Avskrivningsprinciper

Styrelsen har bedömt nyttjandeperioden för föreningens fastigheter till 100 år. Byggnaderna kommer att skrivas av enligt en progressiv plan under dessa 100 år. Föreningen har tillämpat den nya avskrivningsprincipen fr.o.m. räkenskapsåret 2008.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 25 kr/m² lägenhetsyta i enlighet med föreningens stadgar. Denna miniminivå har gällt för år 2013. Fonderade medel avser att bidra till yttre underhåll på fastigheten.

Nyckeltal (SEK)

	2013	2012	2011
Nettoomsättning	5 050 438	5 274 792	4 911 545
Årsresultat	217 403	-130 266	-263 719
Yttre fond	932 319	774 744	617 169
Taxeringsvärde	98 000 000	84 400 000	84 400 000
Bostadsyta	6 303	6 303	6 303
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	756	756	734
Lån per kvm bostadsyta	11 839	11 892	11 943
Genomsnittlig skuldränta, %	3,18	4,18	4,38
Belåningsgrad, %	38,81	39,00	39,17

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets vinst	217 403
Ansamlad förlust	-619 369
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-401 967</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
att avsättning till yttre fond enligt stadgarna
att i ny räkning överförs

157 575
<u>-559 542</u>
<u>-401 967</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. Se not 1 för redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultaträkning

	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter		4 765 956	4 765 956
Hysesintäkter		256 728	388 344
Övriga intäkter		27 754	120 492
Summa nettoomsättning		5 050 438	5 274 792
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-601 525	-566 077
Reparation och underhåll	3	-121 164	-119 197
Taxebundna kostnader	4	-887 789	-866 758
Fastighetsförsäkring		-49 509	-44 182
Fastighetsskatt		-52 635	-52 337
Övriga driftskostnader	5	-230 059	-155 894
Kameral förvaltning		-64 122	-64 126
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-137 716	-117 634
Löner och övriga personalkostnader		-16 395	-11 174
Övriga kostnader		-66 684	-83 485
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 227 599	-2 080 864
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-231 168	-191 853
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 591 671	3 002 075
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 239	3 937
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-2 380 502	-2 628 538
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		4 995	-507 740
Summa resultat från finansiella investeringar		-2 374 268	-3 132 341
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		217 403	-130 266
ÅRETS RESULTAT		217 403	-130 266

Balansräkning

Not 2013-12-31 2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Byggnad och mark

7 192 292 798 192 175 160

Summa anläggningstillgångar

192 292 798 192 175 160

Omsättningstillgångar

Skattefordringar

310

308

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

129 118

139 787

Kassa och bank

9

948 592

979 727

Summa omsättningstillgångar

1 078 020

1 119 822

SUMMA TILLGÅNGAR

193 370 818

193 294 982

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	10		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		47 257 000	47 257 000
Reservfond och fond för yttre underhåll		932 319	774 744
Upplåtelseavgifter		70 003 000	70 003 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>118 192 319</u>	<u>118 034 744</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-619 369	-331 528
Årets resultat		217 403	-130 266
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-401 967</u>	<u>-461 794</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>117 790 352</u>	<u>117 572 950</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	74 482 929	74 827 036
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>74 482 929</u>	<u>74 827 036</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		137 612	127 116
Leverantörsskulder		182 707	206 444
Skatteskulder		111 969	59 334
Övriga kortfristiga skulder		6 448	11 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	658 801	490 702
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 097 536</u>	<u>894 996</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>193 370 818</u>	<u>193 294 982</u>
Ställda säkerheter	13	75 600 000	75 600 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Solängen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	Enligt progressiv avskrivningsplan
Fastighetsförbättringar	5-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomst- och fastighetsskatter

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 210 SEK per bostad.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda under väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2, Fastighetsskötsel

	2013	2012
Besiktningar och service	113 601	101 276
Snöskottning	87 472	46 104
Städning och fastighetsskötsel	280 489	189 186
Trädgårdsarbete	103 142	64 850
Övrigt	16 821	164 661
Summa	<u>601 525</u>	<u>566 077</u>

Not 3, Reparation och underhåll

	2013	2012
Rep./underhåll fast	121 164	119 197
Summa	<u>121 164</u>	<u>119 197</u>

Not 4, Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	150 951	147 886
Sophämtning	39 508	34 336
Vatten	98 752	96 278
Värme	598 578	588 258
Summa	<u>887 789</u>	<u>866 758</u>

Not 5, Övriga driftskostnader

	2013	2012
Bredband	145 116	89 996
Kabel-TV	66 967	46 724
Samfällighet	17 976	19 174
Summa	<u>230 059</u>	<u>155 894</u>

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2013	2012
Revisionsarvoden	28 125	27 500
Styrelsearvoden	109 591	90 134
Summa	<u>137 716</u>	<u>117 634</u>

Not 7, Byggnad och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	192 988 043	192 800 000
Inköp/aktiveringar	348 806	188 043
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>193 336 849</u>	<u>192 988 043</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-812 883	-621 030
Årets avskrivningar	-231 168	-191 853
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 044 051</u>	<u>-812 883</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>192 292 798</u></u>	<u><u>192 175 160</u></u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår		
Mark med	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	72 000 000	64 000 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	20 400 000
	<u>98 000 000</u>	<u>84 400 000</u>

Not 8, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Bredband	36 279	0
Förvaltning	16 955	16 030
Kabel-TV	29 444	52 885
Övriga poster	46 440	70 872
Summa	<u>129 118</u>	<u>139 787</u>

Not 9, Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Handkassa	1 814	6 814
Hem och Fastighet klientmedel i SHB	935 096	960 716
Kassa och bank	0	515
Swedbank 8327-9 9043702159	11 682	11 682
Summa	<u>948 592</u>	<u>979 727</u>

Not 10, Eget kapital

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	47 257 000	-	-	47 257 000
Upplåtelseavgifter	70 003 000	-	-	70 003 000
Fond, yttre underhåll	774 744	-	157 575	932 319
Balanserat resultat	-331 528	-130 266	-157 575	-619 369
Årets resultat	-130 266	130 266	217 403	217 403
Eget kapital 2013-12-31	117 572 950	0	217 403	117 790 352

Not 11, Skulder till kreditinstitut

SEB	9 424 206 kr	2,62 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2016-12-28.
SEB	14 999 379 kr	4,32 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2015-12-28.
Swedbank	19 000 000 kr	2,69 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2014-11-10.
SEB	19 540 420 kr	3,25 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2014-01-28.
SEB	<u>11 656 536 kr</u>	3,01 % ränta per 2013-12-31, rörlig ränta.
	74 620 541 kr	

Varav 137 612 kr amorteras inom 12 månader

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
El	13 366	17 335
Fastighetsskötsel	5 463	4 200
Fjärrvärme	57 023	86 164
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	364 324	192 497
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	60 258	58 667
Revision	30 000	30 000
Räntor	69 421	52 074
Sociala avgifter	19 017	17 920
Städning	6 875	5 300
Vatten	16 998	16 731
Övriga poster	16 056	9 814
Summa	658 801	490 702

Not 13, Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	75 600 000	75 600 000
	<u>75 600 000</u>	<u>75 600 000</u>

Underskrifter

Stockholm 2014-04-23

Ort och datum

Sten Lundqvist

Sten Lundqvist

Sven Dahl

Sven Dahl

Henrik Rudolfsson

Henrik Rudolfsson

Thomas Sessler

Thomas Sessler

Eva Tällheden

Eva Tällheden

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014 - 04 - 24

Hans Norman

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

AB

Hans Norman

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solängen, org.nr 769612-2097

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solängen för år 2013.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Solängen för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Järfälla den 24 april 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Hans Norman

Auktoriserad revisor