

ÅRSREDOVISNING 2018



Bostadsrättsföreningen
Solängen





Innehåll:

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11
Underskrifter.....	18
Revisionsberättelse.....	19
Kassaflöde.....	22
Begreppsförklaringar.....	23

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

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01–2018-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2038.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2005-03-03. Säte: Stockholm.

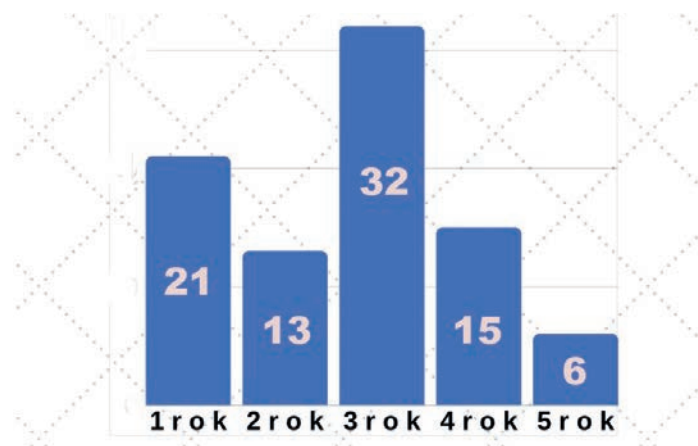
Våra nuvarande stadgar registrerades 2018-09-11.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Hedvig 16 på adressen Bennebolsgatan 18 i Spånga. Föreningen har 87 bostadsrätter om totalt 6 303 kvm med en fördelning enligt tabell nedan.



Brf Solängen ingår i en gemensamhetsanläggning (Hedvig g:a1) tillsammans med Brf Solgläntan och Brf Liv. Gemensamhetsanläggningen förvaltar väg för tillfarter, carportar, markparkeringsplatser m.m. Andelstalet för Hedvig 16 är en tredjedel.

Föreningen disponerar 56 carport- och parkeringsplatser, som har haft drygt 95% beläggningsgrad över året.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad i samma bolag.

Föreningens uppvärmning

Fastigheten försörjs med fjärrvärme från Stockholm Exergi.

Styrelsens sammansättning efter årsstämman 2018-05-16.

Thomas Sessler	Ordförande
Gill Fjellström	Sekreterare
Lisbeth Simmefalk	Ekonomi
Olof Petersson	Ekonomi
Hans Nordin	Byggansvarig
Inger Brolin	Suppleant
Nina Halme	Suppleant
Maria Larsson-Wååg	Suppleant

Valberedning

Marie Säll och Cecilia Ramstedt.

Revisor

Mats Blomgren Revisor PWC

Firmateckning

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

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16. En extra föreningsstämma hölls 2018-06-11. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda underhåll 2018

- Våren Målning av förrådsbyggnad, ståldörrar samt hussocklar.
Gemensamhetsanläggningen Hedvig g:a 1, bestående av Brf. Solgläntan 1, Brf. Liv och Brf. Solängen genomförde målning av gångbanor samt övergångsställe.
Reparation av nivåskillnader på fyra uteplatser.
Gunnebostängsel monterades mellan husen 14–16 och några buskar flyttades.
- Hösten Underhållsspolning av spillvattensledningar mellan husen.
Ersatt stora sandlådan med en grillplats och en ny, fastmonterad grill.
Inköp av liten sandlåda.
Renovering av uthyrningsrummet samt inköp av nya inventarier.
Asfaltering av parkeringsplatser där marken hade sjunkit.
Flaggstången har reparerats.
Klottersanering av carportarna har utförts.
Samtliga kärl i soprummen har rengjorts.
Beskrining av fruktträd och buskar har genomförts.
Byte av skadade klinkers i port nr 8.

Avtal med leverantörer

Bredband/IP-telefoni	Ownit
Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Elavtal	Fortum Ellevio, Skellefteå Kraft
Entrémattor	Carpeting Stockholm
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hissar	Kone AB
Kabel-TV	Telenor
Låssystem ASSA	Låspunkten AB
Parkeringsplatser	Apcoa/Europark
Sophämtning	SUEZ Recycling AB, Stockholm Vatten och Avfall
Spolning av spillvattensledningar	Solna Högtryck
Teknisk förvaltning inkl. städning, trädgård och vinterunderhåll	City Förvaltning AB (CFAB)
Vatten	Stockholm Vatten
Värmestyrning	eGain

Exempel på planerat underhåll

År

Byte av torkskåp	2019
Byte av tvättmaskiner	2020
Byte av torktumlare	2020
Byte av hisslinor	2020
Målning av trapphus	2021
Strykning av takplåt	2021

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har, genom beslut vid ordinarie stämma och en extra föreningsstämma antagit förnyade stadgar. Främsta skälet till detta var att få full kostnadstäckning för höjda avgifter i samband med administrationen av lägenhetsförteckning, överlåtelse och pantsättning.

Obligatorisk energideklaration samt fastighetsdeklaration har genomförts och skickats in under året.

Ansökt och fått 50% bidrag från Naturvårdserket/Klimatklivet för installation av 6 st. laddstolpar till elbilar.

Styrelsen har ansökt och fått bygglov för inglasning av balkonger som gäller till 2023-04-14.

En årlig översyn av föreningens brandsläckare och samtliga rökluckor har genomförts.

Handkassan har avvecklats och föreningen kommer inte att hantera kontanter mer.

Uthyrningen av övernattningsrum och samlingslokal har skötts av en uthyrningsgrupp. Övernattningsrummet har varit uthyrt 56 nätter och samlingslokalen vid 22 olika tillfällen förutom styrelsens utnyttjande av lokalen. Hyran debiteras numera respektive medlems månadsavgift.

Styrelsen har under året gett ut fem informationsblad.

Föreningens hemsida: www.solangen.bostadsratterna.se har uppdaterats kontinuerligt.

Under året har tre medlemsenkäter skickats ut. Frågorna gällde intresse om laddstolpar för elbilar, användning av tvättstuga samt cykelförvaring. Svarsfrekvensen var 56%.

Brf Solängen har – tillsammans med andra intressenter – överklagat Mälarbanans detaljplan för sträckan Spånga–Barkarby. Nacka Tingsrätt har meddelat avslag 2018-02-14.

Vid årsskiftet fanns två, av styrelsen godkänd, andrahandsuthyrningar.

Innan en medlem lämnar föreningen, görs en besiktning/avflyttningsbesök av styrelsen.

Samtliga nyinflyttade besöks av styrelsen för information om föreningen och boendet.

För viss skötsel av vår utemiljö finns en trädgårdsgrupp.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har fattat beslut om höjning av månadsavgifterna med 3%, med anledning av kommande underhåll och förväntade räntehöjningar. Gäller från och med 1 mars 2019.

Föreningen tillämpar från 2014 linjär avskrivning, vilket innebär att våra byggnader skrivs av med samma belopp årligen under hela den tekniska livslängden som är satt till 120 år. Avskrivningarna och därmed föreningens kostnader för dessa ökar därför inte över tid. Avskrivningarna belastar inte föreningens beräkning av årsavgifter.

Övriga uppgifter

JM återställde alla markytor efter byte av våra avloppsrör under husen.

Torkskåp, torktumlare och tvättmaskiner har försetts med tidlås mellan 22.30–07.00.

Nytt bokningssystem för uthyrningsrum samt samlingslokal nås on-line via föreningens hemsida.

Inköp av kontrollenhet för styrning av takfläktarna.

Granträffar bland föreningens medlemmar har genomförts ca. en gång per månad och föreningen har bidragit

med 20 kr per deltagare och träff för att täcka kostnader för kaffe och bröd.

I september invigde föreningen den nya grillen med korvgrillning, kaffe och kaka. Cirka 40 medlemmar deltog.

Alla medlemmar erbjöds att köpa ventilationsfilter till radiatorer samt köksventiler. 142 st. filter till radiatorer och 22 st. filter till köksventiler såldes.

I samband med att julgranen tändes till första advent, bjöd föreningen på glögg och pepparkakor. Cirka 20 medlemmar deltog.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 87

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 113 st.

Tillkommande medlemmar: 9 st.

Avgående/avlidna medlemmar: 9 st.

Antal överlåtelse: 8 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 113 st.

Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 006 138	5 088 059	5 121 882	5 016 721
Resultat efter fin. poster	-223 477	125 177	227 846	-834 305
Soliditet, %	62	62	61	61
Yttre fond	1 720 194	1 562 619	1 405 044	1 247 469
Taxeringsvärde	102 000 000	102 000 000	102 000 000	98 000 000
Bostadsyta, kvm	6 303	6 303	6 303	6 303
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	756	756	756	756
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 355	11 386	11 733	11 759
Genomsnittlig skuldränta, %	1,66	1,65	1,84	2,49
Belåningsgrad, %	38,47	38,32	39,22	39,05

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	47 257 000	-	-	47 257 000
Upplåtelseavgifter	70 003 000	-	-	70 003 000
Fond, yttre underhåll	1 562 619	-	157 575	1 720 194
Balanserat resultat	-2 180 899	125 177	-157 575	-2 213 297
Årets resultat	125 177	-125 177	-223 477	-223 477
<i>Eget kapital</i>	<i>116 766 897</i>	<i>0</i>	<i>-223 477</i>	<i>116 543 420</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 213 297
Årets resultat	-223 477
Totalt	-2 436 774

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	157 575
Att från yttre fond i anspråk ta	-105 700
Balanseras i ny räkning	-2 488 649
	-2 436 774

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 006 138	5 088 059
Rörelseintäkter		48 562	200 634
Summa rörelseintäkter		5 054 700	5 288 693
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 476 169	-2 366 502
Övriga externa kostnader	8	-227 539	-200 824
Personalkostnader	9	-136 306	-139 474
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 251 112	-1 249 452
Summa rörelsekostnader		-4 091 126	-3 956 252
Rörelseresultat		963 574	1 332 441
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 187 051	-1 207 264
Summa finansiella poster		-1 187 051	-1 207 264
Resultat efter finansiella poster		-223 477	125 177
Årets resultat		-223 477	125 177

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	186 044 324	187 293 776
Maskiner och inventarier	12	18 271	0
Pågående projekt		0	62 819
Summa materiella anläggningstillgångar		186 062 595	187 356 595
Summa anläggningstillgångar		186 062 595	187 356 595
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		89 883	12 941
Övriga fordringar	13	2 815 755	2 159 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	142 886	139 396
Summa kortfristiga fordringar		3 048 524	2 311 868
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 682	21 830
Summa kassa och bank		11 682	21 830
Summa omsättningstillgångar		3 060 206	2 333 698
Summa tillgångar		189 122 801	189 690 293

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		117 260 000	117 260 000
Fond för yttre underhåll		1 720 194	1 562 619
Summa bundet eget kapital		118 980 194	118 822 619
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 213 297	-2 180 899
Årets resultat		-223 477	125 177
Summa fritt eget kapital		-2 436 774	-2 055 722
Summa eget kapital		116 543 420	116 766 897
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	71 238 417	71 593 310
Summa långfristiga skulder		71 238 417	71 593 310
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		330 904	174 176
Leverantörsskulder		301 420	360 962
Skatteskulder		11 461	65 563
Övriga kortfristiga skulder		30 872	11 587
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	666 307	717 799
Summa kortfristiga skulder		1 340 964	1 330 086
Summa eget kapital och skulder		189 122 801	189 690 293

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Solängen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,9 %
Fastighetsförbättringar	5-10 %
Maskiner och inventarier	20 %

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

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2018	2017
Årsavgifter, bostäder	4 767 156	4 767 156
Övriga intäkter	287 544	521 537
Summa	5 054 700	5 288 693

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	158 514	192 693
Fastighetsskötsel	238 876	173 937
Snöskottning	61 562	75 613
Städning	94 200	91 500
Trädgårdsarbete	118 375	107 040
Övrigt	49 604	135 888
Summa	721 131	776 670

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	218 729	246 799
Summa	218 729	246 799

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Värmereglering eGain1	62 819	0
OVK	2 500	0
Inglasning av balkonger	8 700	0
Målning	94 500	0
Övrigt	0	14 278
Summa	168 519	14 278

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	157 287	146 749
Sophämtning	68 006	67 528
Uppvärmning	537 421	548 760
Vatten	121 879	117 530
Summa	884 593	880 567

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	145 116	145 116
Fastighetsförsäkringar	69 499	64 448
Fastighetsskatt	116 319	114 405
Kabel-TV	117 680	119 802
Samfällighet	34 583	4 416
Summa	483 197	448 187

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	24 953	1 255
Juridiska kostnader	0	4 363
Kameral förvaltning	76 456	74 612
Revisionsarvoden	40 625	25 000
Övriga förvaltningskostnader	85 506	95 595
Summa	227 539	200 824
Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	23 306	25 120
Styrelsearvoden	113 000	114 354
Summa	136 306	139 474
Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 186 512	1 205 537
Övriga räntekostnader	539	1 727
Summa	1 187 051	1 207 264
Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	193 336 849	193 336 849
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	193 336 849	193 336 849
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 043 073	-4 793 621
Årets avskrivning	-1 249 452	-1 249 452
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 292 525	-6 043 073
Utgående restvärde enligt plan	186 044 324	187 293 776
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 000 000	74 000 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
Summa	102 000 000	102 000 000

Not 12, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Inköp	19 931	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 931	0
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Avskrivningar	-1 660	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 660	0
Utgående restvärde enligt plan	18 271	0

Not 13, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
HoF Klientmedelskonto	2 805 217	2 110 913
Skattekonto	9 698	9 703
Vidarefakturering	1	0
Övriga fordringar	839	38 916
Summa	2 815 755	2 159 531

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	36 279	65 944
Försäkringspremier	40 883	40 294
Förvaltning	19 885	19 114
Kabel-TV	29 338	0
Vatten	328	265
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 173	13 779
Summa	142 886	139 396

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	2023-01-25	1,21 %	19 540 420	19 540 420
SEB	2020-12-28	1,19 %	9 656 216	9 656 216
SEB	2021-12-28	1,13 %	14 799 379	14 799 379
SEB	2021-12-28	1,75 %	8 573 306	8 771 471
Swedbank	2019-09-25	0,96 %	19 000 000	19 000 000
Summa			71 569 321	71 767 486

Varav amorteras inom 12 månader 330 904

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	16 984	13 875
Fastighetsskötsel	6 874	6 124
Förutbetalda avgifter/hyror	397 263	397 628
Sociala avgifter	20 625	20 625
Styrelsearvoden	66 354	66 354
Städning	7 850	7 625
Uppvärmning	71 218	58 514
Utgiftsräntor	30 630	28 388
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 510	118 666
Summa	666 307	717 799

Not 17, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	75 600 000	75 600 000
Summa	75 600 000	75 600 000

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

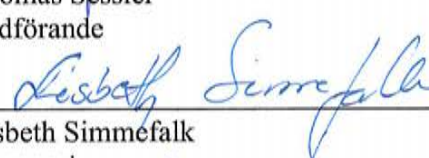
Föreningen har sedan 2012 inte höjt avgifterna vid något tillfälle. Styrelsen ser att det finns framtida underhållsarbeten som är kostsamma. Föreningen har en relativt hög skuldsättning och behöver höja amorteringar för att minska räntekänsligheten. Vi har under året reviderat de flesta av våra kostnader och sett till att våra lån är bundna till mycket låg ränta. För att inte behöva chockhöja årsavgifterna längre fram har styrelsen beslutat att successivt höja årsavgifterna för att bemöta dessa kostnader när det blir dags. Höjningen denna gång blir 3 %. För en etta på 51 kvm betyder det månatligen 106 kr och för en fyra på 98 kvm 171 kr. De nya avgifterna gäller fr o m 1 mars 2019. Det stora torkskåpet i tvättstugan har bytts ut.

Underskrifter


Spånga, 2019 - 04 - 05
Ort och datum


Thomas Sessler
Ordförande



Gill Fjellström
Sekreterare


Lisbeth Simmefalk
Ekonomi


Olof Petersson
Ekonomi


Hans Erik Nordin
Byggansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 11


Mats Blomgren
Revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solängen för år 2018.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solängen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 11 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor

Bokslutsrapport - Kassaflöde

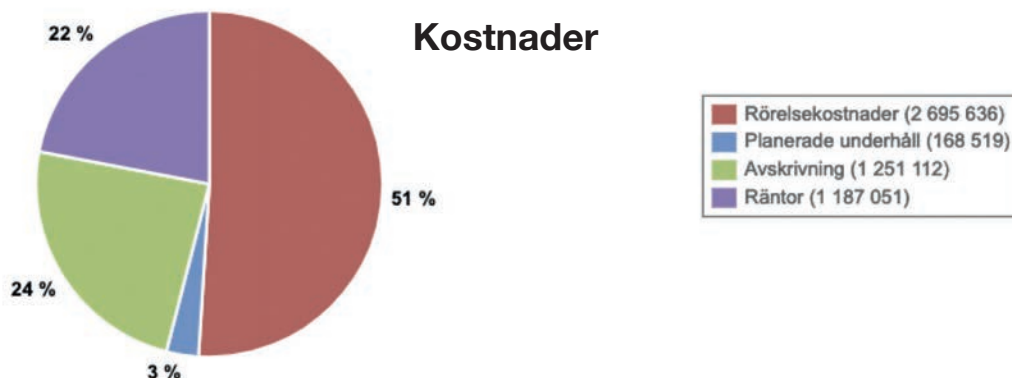
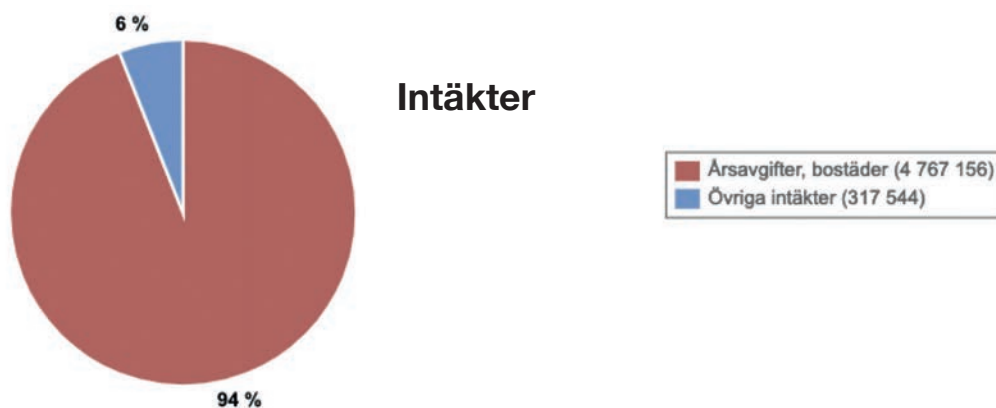
2018-01-01 -
2018-12-31

2017-01-01 -
2017-12-31

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Likvida medel vid årets början	2 132 742	2 898 582
Resultat efter finansiella poster	-247 618	125 177
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 251 112	1 249 452
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 003 494	1 374 629
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-91 963	-34 354
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-72 097	139 770
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	839 434	1 480 046
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	42 888	-62 819
Kassaflöde från investeringar	42 888	-62 819
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-198 165	-2 183 066
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-198 165	-2 183 066
Årets kassaflöde	684 157	-765 839
Likvida medel vid årets slut	2 816 899	2 132 742

Bokslutsrapport - Grafisk presentation 2018-01-01 - 2018-12-31

Belopp inom parentes i kr



Begreppsförklaringar

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En ekonomisk förening med uppgift att upplåta nyttjanderätten till bostäder utan tidsbegränsning åt föreningens medlemmar.

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall bl. a. omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning. Även revisionsberättelse ingår.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text för verksamheten och utarbetas av föreningens styrelse.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna, blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur resultatet skall disponeras. Vid förlust lämnas förslag till hur denna skall täckas.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t. ex. fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (likvida medel, fordringar m. m.). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader m. m.). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

4. Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t. ex. fastigheterna.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Skall i allmänhet kunna omvandlas till likvida medel inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Är i huvudsak de lån som föreningen har.

KORTFRISTIGA SKULDER

Kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man att likviditeten är god.

FÖRENINGENS UNDERHÅLLSFOND

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

STÄLLDA PANTER

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

ÅRSSTÄMMA

Årsstämman är det tillfälle där medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Ordinarie årsstämma (årsmöte) hålls årligen inom sex månader efter verksamhetsårets utgång. Då behandlas styrelsens årsredovisning, styrelse och revisorer väljs samt beslut fattas om propositioner och motioner.

Extra stämma kan hållas när styrelsen anser någon fråga så viktig att medlemmarna bör besluta eller om 10 % av röstberättigade så begär. Som medlem i en bostadsrättsförening har du genom att närvara vid stämma möjlighet att påverka din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

