



ÅRSREDOVISNING 2016

Bostadsrättsföreningen
Solängen 

Årsredovisning 2016

BRF SOLÄNGEN
769612-2097

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Tilläggsupplysningar	10

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för brf Solängen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2016, vilket är föreningens tolfte verksamhetsår.

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.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Hedvig 16 på adressen Bennebolsgatan 8-18 i Spånga.

Föreningen har 87 bostadsrätter om totalt 6 303 kvm med en fördelning enligt tabell 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

Föreningen ingår i en samfällighet tillsammans med Brf Solgläntan och Brf Liv. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningen som omfattar väg för tillfarter, carportar, markparkeringsplatser m.m.

Andelstalet för Hedvig 16 är en tredjedel.

Föreningen disponerar 56 parkeringsplatser och carportar, som haft cirka 90% beläggningsgrad över året.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring teknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningens uppvärmning

Fastigheten försörjs med fjärrvärme från Fortum.

Handwritten initials

Styrelsens sammansättning efter årsstämman 27 april 2016

Thomas Sessler	Ordförande
Gill Fjellström	Ekonomiadministration
Hans Nordin	Byggansvarig
Susanne Porsmark	Ekonomiadministration
Kerstin Sloma	Sekreterare
Inger Brolin	Suppleant
Jonas Ottosson	Suppleant
Mikael Petersson	Suppleant
Arne Wallberg	Suppleant

Valberedning

Sten Lundqvist och Stanislaw Szymczak.

Firmateckning

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

Revisorer

Mats Blomgren	Revisor	Pwc
Matz Ekman, suppleant	Revisor	Pwc

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda underhåll 2016

Mars	Byte till led-lampor i carportarna, vid entréerna och runt sophusen.
April	Byte av fyra kodlåsdosor, vilket innebär att samtliga dosor är bytta.
September	Byte av sand i sandlådan.
November	Förbättring av avrinningen på parkeringsplatsen genom att sätta dit en markränna.
Hösten	Genom samfällighetens försorg förbättrades målningen av parkeringsrutorna på parkeringsplatsen.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Parkeringsplatser	Apcoa/Europark
Teknisk förvaltning inklusive trädgård	City Förvaltning AB (CFAB)
Sophämtning	SITA/SUEZ och Stockholm Vatten
Bredband/IP-telefoni och kabel-TV	Ownit AB och CanalDigital
El	Skellefteå Kraft AB

Övrig verksamhetsinformation

Vid årsskiftet fanns en av styrelsen godkänd andrahandsuthyrning. Styrelsen har också avslagit en ansökan om andrahandsuthyrning. Ärendet prövades därefter i Hyresnämnden som gav styrelsen rätt i sitt beslut.

Uthyrningen av övernattningsrum och gemensamhetslokal har skötts av en uthyrningsgrupp. Övernattningsrummet har varit uthyrt 61 nätter (105 nätter 2015) och gemensamhetslokalen vid 18 olika tillfällen (7 tillfällen 2015) förutom styrelsens utnyttjande av lokalen. Uthyrningsrummet har utrustats med nya kuddar, nytt duschdraperi m.m.

För viss skötsel av vår utemiljö finns en trädgårdsgrupp.

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

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

Samtliga kärl i soprummen har rengjorts och soprummen har högtryckstvättats. I soprummen har kärnen för plast snabbt blivit fulla och styrelsen har beställt hämtning varannan vecka i stället för en gång/månad.

Inom styrelsen har en särskild arbetsgrupp bildats för att förbereda arbetet med en förnyelse av tvättstugan, vilket kan bli aktuellt om några år när maskinerna har tjänat ut.

En enkel brandbesiktning har genomförts och styrelsen har därefter inte sett att några åtgärder behöver vidtas.

I augusti och september 2006 var våra hus färdiga och inflyttningen skedde i etapper. Många nya medlemmar har tillkommit under åren men i 41 av lägenheterna bor de som var med från början kvar. Lördagen den 3 september firades de tio åren med en fest på gården. Festen inleddes med ett skyfall, men därefter var det uppehåll och cirka 40 medlemmar åt och drack i skydd av våra partytält. En arbetsgrupp inom styrelsen svarade för genomförandet.

Granträffar bland föreningens medlemmar genomförs en gång per månad och föreningen har bidragit med 20 kr per deltagare och träff för att täcka kostnader för kaffe och bröd. Cirka 15 personer brukar delta vid träffarna.

I samband med att julgranen tändes första advent har föreningen bjudit på glögg och pepparkakor. Dagen bjöd på ett typiskt novemberväder och cirka 35 medlemmar deltog.

Styrelsen har under året gett ut sju informationsblad. Distributionen sker numera via e-post till drygt 80% av medlemmarna. Föreningens hemsida, solangen.ownit.nu, innehåller fakta om föreningen och vad som gäller för medlemmar i föreningen. Hemsidan uppdateras regelbundet med nyheter.

Under året har flera erbjudanden om att byta ventilationsfilter till elementen gått ut. 40 lägenheter har bytt sina filter.

Föreningen har under året lämnat synpunkter till Trafikverket på järnvägsplanen för Mäljarbanan, sträckan Barkarby-Spånga. Det har framför allt gällt synpunkter på att tillräckliga bullerskyddsåtgärder inte planeras. Föreningen har också lämnat synpunkter till Stockholms stadsbyggnadskontor på förslag till detaljplan för järnvägssträckan Barkarby-Spånga. Även här har den viktigaste punkten varit bullerskyddsåtgärder, men också frågan om en ny, nordlig entré har tagits upp.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 115 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 116 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inga avgiftshöjningar har skett under året och är inte heller planerade för 2017.

Föreningens lån hos Swedbank har omförhandlats då bindningstiden löpte ut den 25 september 2016. Räntan förändrades från 1,35% till 0,96% och lånet bands på tre år. Lånet är på 19 mkr.

Två av föreningens lån hos SEB förföll den 28 december 2016. Det ena lånet är på drygt 14,5 mkr och har stiborränta 90 dagar som vid tillfället för omsättningen av lånet var 0,76%. Det andra lånet är på knappt 9 mkr och hade en ränta på 2,62%. Lånet bands på 5 år till 1,75% ränta.

Föreningen har minskat sina räntekostnader med 500 000 kr.

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 inter över tid. Avskrivningarna belastar inte föreningens beräkning av årsavgifter.

Förändringar i avtal

Spånga Lås, som föreningen haft avtal med för nyckeltillverkning, har flyttat och styrelsen har därför tecknat avtal Låspunkten AB i Sundbyberg.

Avtalet med CanalDigital har förlängts.

Övriga uppgifter

Hösten 2015 genomförde föreningen enligt underhållsplanen en spolning av avloppsstammarna i samtliga hus. I samband med detta upptäcktes fel i avloppsrören varför samtliga rör filmades. Det visade sig då att flera rör lossnat från sina fästen.

Kontakter togs med JM som byggt husen. Under hela 2016 har planering och förberedelser pågått för att hitta en lösning på hur felen ska åtgärdas. Ett slutligt förslag beräknas finnas klart våren 2017.

H.
MB

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	5 121 882	5 016 721	5 015 356	5 006 484
Resultat efter fin. poster	227 846	-834 305	-542 173	217 403
Soliditet, %	61	61	61	61
Yttre fond	1 405 044	1 247 469	1 089 894	932 319
Taxeringsvärde	102 000 000	98 000 000	98 000 000	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	11 733	11 759	11 816	11 839
Genomsnittlig skuldränta, %	1,84	2,49	2,83	3,18
Belåningsgrad, %	39,22	39,05	38,98	38,81

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	47 257 000	-	-	47 257 000
Upplåtelseavgifter	70 003 000	-	-	70 003 000
Fond, yttre underhåll	1 247 469	-	157 575	1 405 044
Balanserat resultat	-1 259 289	-834 305	-157 575	-2 251 170
Årets resultat	-834 305	834 305	227 846	227 846
Eget kapital	116 413 874	0	227 846	116 641 720

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 251 170
Årets resultat	227 846
Totalt	-2 023 324

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	157 575
Balanseras i ny räkning	-2 180 899
	-2 023 324

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		5 121 882	5 016 721
Rörelseintäkter		-18 242	24 676
Summa rörelseintäkter		5 103 640	5 041 397
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-1 951 203	-2 465 307
Övriga externa kostnader	7	-189 178	-184 630
Personalkostnader	8	-125 751	-121 914
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 249 452	-1 249 452
Summa rörelsekostnader		-3 515 584	-4 021 302
Rörelseresultat		1 588 057	1 020 095
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		0	-1
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 360 211	-1 854 399
Summa finansiella poster		-1 360 211	-1 854 400
Resultat efter finansiella poster		227 846	-834 305
Årets resultat		227 846	-834 305

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	188 543 228	189 792 680
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>188 543 228</i>	<i>189 792 680</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>188 543 228</i></u>	<u><i>189 792 680</i></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 310	7 892
Övriga fordringar	11	2 873 288	1 559 216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	156 091	125 811
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>3 039 689</i>	<i>1 692 919</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		25 495	18 997
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>25 495</i>	<i>18 997</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>3 065 184</i></u>	<u><i>1 711 916</i></u>
Summa tillgångar		<u>191 608 412</u>	<u>191 504 596</u>

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		117 260 000	117 260 000
Fond för yttre underhåll		1 405 044	1 247 469
Summa bundet eget kapital		118 665 044	118 507 469
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 251 170	-1 259 289
Årets resultat		227 846	-834 305
Summa fritt eget kapital		-2 023 324	-2 093 595
Summa eget kapital		116 641 720	116 413 874
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	73 776 376	73 958 765
Summa långfristiga skulder		73 776 376	73 958 765
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		174 176	160 904
Leverantörsskulder		266 664	207 328
Skatteskulder		109 185	106 923
Övriga kortfristiga skulder		0	7 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	640 291	649 197
Summa kortfristiga skulder		1 190 316	1 131 956
Summa eget kapital och skulder		191 608 412	191 504 596

Tilläggsupplysningar

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	120 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år

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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Föreningen har värdeår 2006 och betalar därmed halv fastighetsskatt om 634 SEK per lägenhet.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Hysesintäkter, p-platser	296 830	236 415
Årsavgifter, bostäder	4 767 156	4 767 156
Övriga intäkter	39 654	37 826
Summa	5 103 640	5 041 397

MB

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Besiktning och service	113 725	109 136
Snöskottning	56 369	83 502
Städning och fastighetsskötsel	192 988	204 106
Trädgårdsarbete	116 954	182 624
Övrigt	50 351	38 921
Summa	530 386	618 288

Not 3, Reparationer	2016	2015
Reparationer	178 908	596 302
Summa	178 908	596 302

Not 4, Planerade underhåll	2016	2015
Värmereglering EGain	0	30 443
Summa	0	30 443

Not 5, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	137 153	120 709
Sophämtning	45 866	44 604
Uppvärmning	557 549	539 764
Vatten	116 893	117 863
Summa	857 461	822 940

Not 6, Övriga driftskostnader	2016	2015
Bredband	145 116	145 116
Fastighetsförsäkringar	60 327	58 928
Fastighetsskatt	55 158	54 027
Kabel-TV	117 354	117 328
Samfällighet	6 493	14 993
Övrigt	0	6 941
Summa	384 448	397 333

Handwritten initials: MB

Not 7, Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsmaterial	5 867	28 087
Kameral förvaltning	71 524	69 675
Revisionsarvoden	32 500	32 875
Övriga förvaltningskostnader	79 287	53 993
Summa	189 178	184 630

Not 8, Personalkostnader	2016	2015
Sociala avgifter	23 157	19 247
Styrelsearvoden	101 000	102 667
Övriga personalkostnader	1 594	0
Summa	125 751	121 914

Not 9, Byggnad och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>193 336 849</u>	<u>193 336 849</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>193 336 849</u>	<u>193 336 849</u>

Ingående ackumulerad avskrivning	-3 544 169	-2 294 717
Årets avskrivning	-1 249 452	-1 249 452
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-4 793 621</u>	<u>-3 544 169</u>

Utgående restvärde enligt plan	<u>188 543 228</u>	<u>189 792 680</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>58 000 000</i>	<i>58 000 000</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 000 000	72 000 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	26 000 000
Summa	102 000 000	98 000 000

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 359 604	1 853 167
Övriga räntekostnader	607	1 232
Summa	1 360 211	1 854 399

KA.
PB

Not 11, Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Klientmedelskonto Hem och Fastighet	2 873 087	1 558 861
Övriga fordringar	201	355
Summa	2 873 288	1 559 216

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Bredband	36 279	36 279
Försäkringspremier	35 663	0
Förvaltning	18 653	17 881
Kabel-TV	30 349	29 332
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 147	42 319
Summa	156 091	125 811

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2016-12-31	Skuld 2015-12-31
SEB	2019-01-28	3,04 %	19 540 420	19 540 420
SEB	2017-12-28	1,23 %	11 656 216	11 656 216
SEB	2018-12-28	0,76 %	14 799 379	14 799 379
SEB	2021-12-28	1,75 %	8 954 537	9 123 654
Swedbank	2019-09-25	0,96 %	19 000 000	19 000 000
Summa			73 950 552	74 119 669

Varav amorteras inom 12 månader 174 176

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
El	14 918	12 509
Fastighetsskötsel	5 894	5 750
Förutbetalda avgifter/hyror	397 628	397 993
Löner	66 000	66 000
Sociala avgifter	20 737	20 737
Städning	7 406	7 225
Uppvärmning	57 161	56 126
Utgiftsräntor	29 052	37 740
Vatten	0	13 626
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 495	31 491
Summa	640 291	649 197

Not 15, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	75 600 000	75 600 000
Summa	75 600 000	75 600 000

Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Planerade underhåll 2017: Beskrining av träd, Avloppsledningar, rensning, spillvattenledning, Brunnar slamsugning, dagvattenbrunn, Målning av ståldörrarna på utsidan, Slätputs, målning, Rensa ventilationskanalerna, och OVK - Obligatorisk ventilationskontroll.


Underskrifter

Spärra 2017-04-30

Ort och datum



Thomas Sessler
Ordförande



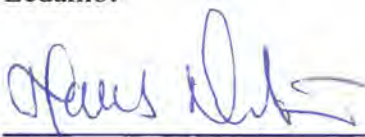
Kerstin Sloma
Ledamot, sekreterare



Gill Fjellström
Ledamot



Susanne Porsmark
Ledamot



Hans Erik Nordin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 05 - 02



Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Mats Blomgren
Auktoriserad 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 2016.

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 2016 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 Solången för år 2016 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 2 maj 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor