

Bostadsrättsföreningen
Solängen



Årsredovisning 2017

BRF SOLÄNGEN 769612-2097

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01–2017-12-31.

Innehåll:	Sida:
Förvaltningsberättelse	4–8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10–11
Noter	12–16
Revisionsberättelse	17–19

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf Solängen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2017, vilket är föreningens trettonde 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 drygt 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.

Styrelsens sammansättning efter årsstämman 10 maj 2017

Thomas Sessler	Ordförande
Gill Fjellström	Ekonomiadministration
Hans Nordin	Byggansvarig
Susanne Porsmark	Ekonomiadministration, t o m 2018-02-12
Kerstin Sloma	Sekreterare
Inger Brolin	Suppleant
Mikael Petersson	Suppleant, t o m 2017-09-25
Lisbeth Simmefalk	Suppleant
Arne Wallberg	Suppleant

Valberedning

Marie Säll och Cecilia Ramstedt.

Firmateckning

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

Revisorer

Mats Blomgren Revisor Pwc

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-10. En extra föreningsstämma hölls 2017-09-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden. Styrelsen har också under året haft ett protokollfört sammanträde inom samfälligheten.

Utförda underhåll 2017

September Porten i nr 8 har rengjorts, skrapats, oljats.
September Ståldörrarna målades på utsidan.
November Rengöring av samtliga ventilationskanaler. Kontroll och inställning av takfläktarna.
November Bättringsmålat i trapphus och hissar.
December Justering av ventilationen i samtliga lägenheter.
December Obligatorisk Ventilationskontroll, OVK (myndighetskrav)
December Utvecklat eGain värmestyrning för att minska värmeuttaget inför förväntade köldtoppar enligt väderprognoseerna. 50 givare har satts upp.

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har, genom beslut vid ordinarie stämma och en extra föreningsstämma, antagit förnyade stadgar. Främsta skälet till detta är att både bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar har förändrats

Vid årsskiftet fanns en av styrelsen godkänd andrahandsuthyrning.

Uthyrningen av övernattningsrum och gemensamhetslokal har skötts av en uthyrningsgrupp. Övernattningsrummet har varit uthyrt 87 nätter (61 nätter 2016) och gemensamhetslokalen vid 25 olika tillfällen (18 tillfällen 2016) förutom styrelsens utnyttjande av lokalen.

För viss skötsel av vår utemiljö finns en trädgårdsgrupp.

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

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

Samtliga kärl i soprummen har rengjorts.

Fyra nya cykelbågar har satts upp i anslutning till hus nr 8. Dessa gör det möjligt att låsa fast cykeln i ramen och skyddar bättre än vanliga cykelställ mot stöld.

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

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. Cirka 35 medlemmar deltog.

Styrelsen har under året gett ut nio informationsblad. Distributionen sker numera via e-post till drygt 80% av medlemmarna. Föreningens hemsida har gjorts om och fått en ny adress, www.solangen.bostadsrattarna.se. Hemsidan innehåller nyheter och fakta om föreningen och vad som gäller för medlemmar i föreningen.

I samband med justeringen av ventilationen erbjöds alla att köpa ventilationsfilter. 180 filter har sålts.

Under ett inbrott i OCAB:s arbetsbod stals föreningens fastighetsskötarnyckel och vi blev tvungna att byta en hel del lås. Kostnaden för detta har ersatts av OCAB:s försäkringsbolag.

Stockholm Vatten och Avfall har under sommaren och hösten haft problem med sin underleverantör för hushållsopor. Detta har drabbat föreningen genom att hämtningen uteblivit vid ett par tillfällen. En ny underentreprenör svarar för hämtningarna hos oss och hämtningarna fungerar åter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inga avgiftshöjningar har skett under året och är inte heller planerade för 2018.

Ett av föreningens lån hos SEB förföll den 28 december 2017. Lånet är på 11 656 000 kronor och vid tillfället för omsättningen av lånet gjordes en amortering på två miljoner kronor. Lånet bands på 3 år till 1,19% ränta (tidigare ränta 1,23%).

Föreningens totala kostnader för räntor ligger cirka 150 000 kr lägre i jämförelse med 2016.

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.

Förändringar i avtal

Bredbandsbolaget har tagit över CanalDigital och därmed även vårt avtal för tv-utbudet.

Styrelsen har bytt leverantör av entrémattor för att minska kostnaderna och har tecknat avtal med Carpeting AB.

Övriga uppgifter

Under perioden maj-oktober har OCAB, på JM:s uppdrag, åtgärdat problemen med våra avloppsrör under husen. Samtliga avloppsrör är bytta och har fästs under husen så att de sitter fast även om marken sjunker. Även elledningarna är utbytta. Detta arbete har genomförts utan kostnader för föreningen. JM har inte tagit på sig ansvaret för att marken sjunker och därmed inte ansvaret för avloppsrören på gården. Dessa rör har filmats och spolats och det finns förändringar även där och en sektion har bytts ut. Styrelsen har beslutat att årligen spola dessa rör för att motverka stopp.

Styrelsen och JM har efter att OCAB avslutat sitt arbete gjort en gemensam besiktning. JM kommer att återställa markytorna och det arbetet kommer att avslutas våren 2018.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 115 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 113 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 088 059	5 121 882	5 016 721	5 015 356
Resultat efter fin. poster	125 177	227 846	-834 305	-542 173
Soliditet, %	62	61	61	61
Yttre fond	1 562 619	1 405 044	1 247 469	1 089 894
Taxeringsvärde	102 000 000	102 000 000	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	11 386	11 733	11 759	11 816
Genomsnittlig skuldränta, %	1,65	1,84	2,49	2,83
Belåningsgrad, %	38,32	39,22	39,05	38,98

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	47 257 000	-	-	47 257 000
Upplåtelseavgifter	70 003 000	-	-	70 003 000
Fond, yttre underhåll	1 405 044	-	157 575	1 562 619
Balanserat resultat	-2 251 170	227 846	-157 575	-2 180 899
Årets resultat	227 846	-227 846	125 177	125 177
Eget kapital	116 641 720	0	125 177	116 766 897

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 180 899
Årets resultat	125 177
Totalt	-2 055 722

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	157 575
Balanseras i ny räkning	-2 213 297
	-2 055 722

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 088 059	5 121 882
Rörelseintäkter		200 634	-18 242
Summa rörelseintäkter		5 288 693	5 103 640
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 366 502	-1 951 203
Övriga externa kostnader	8	-200 824	-189 178
Personalkostnader	9	-139 474	-125 751
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 249 452	-1 249 452
Summa rörelsekostnader		-3 956 252	-3 515 584
Rörelseresultat		1 332 441	1 588 057
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 207 264	-1 360 211
Summa finansiella poster		-1 207 264	-1 360 211
Resultat efter finansiella poster		125 177	227 846
Årets resultat		125 177	227 846

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	187 293 776	188 543 228
Pågående projekt		62 819	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>187 356 595</u>	<u>188 543 228</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>187 356 595</u>	<u>188 543 228</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 941	10 310
Övriga fordringar	12	2 159 531	2 873 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	139 396	156 091
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 311 868</u>	<u>3 039 689</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		21 830	25 495
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>21 830</u>	<u>25 495</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>2 333 698</u>	<u>3 065 184</u>
Summa tillgångar		<u>189 690 293</u>	<u>191 608 412</u>

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		117 260 000	117 260 000
Fond för yttre underhåll		1 562 619	1 405 044
Summa bundet eget kapital		118 822 619	118 665 044
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 180 899	-2 251 170
Årets resultat		125 177	227 846
Summa fritt eget kapital		-2 055 722	-2 023 324
Summa eget kapital		116 766 897	116 641 720
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	71 593 310	73 776 376
Summa långfristiga skulder		71 593 310	73 776 376
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		174 176	174 176
Leverantörsskulder		360 962	266 664
Skatteskulder		65 563	109 185
Övriga kortfristiga skulder		11 587	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	717 799	640 291
Summa kortfristiga skulder		1 330 086	1 190 316
Summa eget kapital och skulder		189 690 293	191 608 412

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 %

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 315 SEK per lägenhet.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, p-platser	282 703	296 830
Årsavgifter, bostäder	4 767 156	4 767 156
Övriga intäkter	238 834	39 654
Summa	5 288 693	5 103 640

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	192 693	113 725
Fastighetsskötsel	173 937	104 116
Snöskottning	75 613	56 369
Städning	91 500	88 872
Trädgårdsarbete	107 040	116 954
Övrigt	135 888	50 351
Summa	776 670	530 386

Not 4, Reparationer	2017	2016
Reparationer	246 799	178 908
Summa	246 799	178 908

Not 5, Planerade underhåll	2017	2016
Övrigt	14 278	0
Summa	14 278	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	146 749	137 153
Sophämtning	67 528	45 866
Uppvärmning	548 760	557 549
Vatten	117 530	116 893
Summa	880 567	857 461

Not 7, Övriga driftskostnader	2017	2016
Bredband	145 116	145 116
Fastighetsförsäkringar	64 448	60 327
Fastighetsskatt	114 405	55 158
Kabel-TV	119 802	117 354
Samfällighet	4 416	6 493
Summa	448 187	384 448

Not 8, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	1 255	5 867
Juridiska kostnader	4 363	0
Kameral förvaltning	74 612	71 524
Revisionsarvoden	25 000	32 500
Övriga förvaltningskostnader	95 595	79 287
Summa	200 824	189 178

Not 9, Personalkostnader	2017	2016
Sociala avgifter	25 120	23 157
Styrelsearvoden	114 354	101 000
Övriga personalkostnader	0	1 594
Summa	139 474	125 751

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 205 537	1 359 604
Övriga räntekostnader	1 727	607
Summa	1 207 264	1 360 211

Not 11, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	193 336 849	193 336 849
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	193 336 849	193 336 849
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 793 621	-3 544 169
Årets avskrivning	-1 249 452	-1 249 452
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 043 073	-4 793 621
Utgående restvärde enligt plan	187 293 776	188 543 228
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>58 000 000</i>	<i>58 000 000</i>

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, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
HoF Klientmedelskonto	2 110 913	2 873 087
Skattekonto	9 703	1
Övriga fordringar	38 916	200
Summa	2 159 531	2 873 288

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Bredband	65 944	36 279
Försäkringspremier	40 294	35 663
Förvaltning	19 114	18 653
Kabel-TV	0	30 349
Vatten	265	218
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 779	34 929
Summa	139 396	156 091

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2017-12-31	2016-12-31
SEB	2019-01-28	3,04 %	19 540 420	19 540 420
SEB	2020-12-28	1,19 %	9 656 216	11 656 216
SEB	2018-12-28	0,79 %	14 799 379	14 799 379
SEB	2021-12-28	1,75 %	8 771 471	8 954 537
Swedbank	2019-09-25	0,96 %	19 000 000	19 000 000
Summa			71 767 486	73 950 552

Varav amorteras inom 12 månader

174 176

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
El	13 875	14 918
Fastighetsskötsel	6 124	5 894
Förutbetalda avgifter/hyror	397 628	397 628
Löner	66 354	66 000
Sociala avgifter	20 625	20 737
Städning	7 625	7 406
Uppvärmning	58 514	57 161
Utgiftsräntor	28 388	29 052
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	118 666	41 495
Summa	717 799	640 291

Not 16, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	75 600 000	75 600 000
Summa	75 600 000	75 600 000

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Planerade underhåll 2018: byte av trasiga klinkerplattor i nr 8, strykning av slätputs mellan marken och fasaden, målning av fasaden på soprum/förråd, byte av ställdon med mera, komplettering av grus på gångar, sådd på gräsmattor, buskar. Marken på parkeringsplatsen har sjunkit och detta kommer att åtgärdas.

Underskrifter

Spånga, 2018 - 04 - 19

Ort och datum

Thomas Sessler
Ordförande

Kerstin Sloma

Kerstin Sloma
Ledamot, sekreterare

Gill Fjellström

Gill Fjellström
Ledamot

Hans Erik Nordin

Hans Erik Nordin
Ledamot

Lisbeth Simmfalk

Lisbeth Simmfalk
Skriver under i egenskap som suppleant
istället för Susanne Porsmark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04 - 20

Mats Blomgren

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 2017.

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 2017 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 revisionsmed 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 2017 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 revisionssed 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 20 april 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor

