

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Solhemsängen**

769607-0510

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Solhemsängen, med säte i Spånga, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 1 mars 2019.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Stockholm Ankarsrum 3 i Stockholms kommun, med adresserna Kälvestagatan 123-131, 135-147 (udda nummer), Avestagatan 26-44 (jämna nummer) samt Ankarsrumsgatan 1-19, 23-55 (udda nummer) och 2-26, 30-42 (jämna nummer). Fastigheten byggdes år 2001 av Småa AB med den engelska trädgårdsstaden som förebild. Radhusområdet planlades och ritades av Brunnberg och Forshed arkitektkontor. Inflyttning skedde från hösten 2002 och avslutades sommaren 2003.

Föreningens fastighet består av 15 byggnader med 57 radhus och 12 parhus, totalt 69 bostadsrätter, alla med typiska avlänga häckomgärdade trädgårdstomter. Radhusen är uppförda i tre plan där det tredje planet från början bestod av en oinredd vind. Samtliga vindsplan är numera inredda och räknas in i boytan.

Mitt bland radhusen finns en gemensam park med tillhörande lekplats för föreningens medlemmar, Ellipsen. Föreningen disponerar 57 carportplatser i fristående längor, 12 stycken garage för parhusen och 12 platser i öppen parkering. Den totala boytan är 10 848 km.

#### Lägenhetsfördelning:

12 st	parhus	156 kvm
55 st	radhus	156 kvm
2 st	radhus	198 kvm

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

#### Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift 2018 uppgår till 539 028 kr, d v s 7 812 kr per lägenhet.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 180 021 000 kr, varav byggnadsvärde 95 601 000 kr och markvärde 84 420 000 kr. Värdeår är 2003.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid till 2021-12-31.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Etcon Förvaltning AB. Avtalet trädde i kraft 2017-09-01 och gäller tillsvidare med 3 månaders ömsesidig uppsägning.

#### Ekonomisk plan

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 2 februari 2002.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften 2018 är oförändrad från föregående år och uppgår till 467 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt reviderad underhållsplan med 850 000 kr/år.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 22 maj 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Carina Brännström	Ordförande
	Anneli Albäck	Kassör
	Peter Alexandersson	Sekreterare (delat uppdrag)
	Anders Fornstedt	Sekreterare (delat uppdrag)
	Anna Broman	Ledamot (22 maj 2018 - 6 mars 2019)
Suppleanter	Magnus Runnbeck	
	Fredrik Blümer	
	Karin Huizar	

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

Styrelsen har under året haft 24 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar Stockholm.

#### Revisorer

Fredrik Åborg	Ordinarie
Annika Åsberg	Suppleant

#### Valberedning

Torbjörn Isaksson	Sammanställande
Mattias Eld	

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med att byta ut de ursprungliga enstegstätade fasaderna mot tvåstegstätade fasader enligt den överenskommelse föreningen gjort med Småa AB är nu avslutat och godkänt. De fuktskador som upptäcktes vid fasadbytet har åtgärdats. I samband med fasadbytet målades även takfötter, fönsterluckor, förråd, garage samt medlemmarnas grindar, plank och spaljeér.

Föreningen har under året lagt om samtliga tak och gjort om samtliga plåtarbeten på taken. Detta för att till fullo åtgärda de byggfel avseende taken som upptäcktes under fasadarbetet. Även takarbetet är avslutat och har godkänts vid en slutbesiktning.

I föreningens underhållsplan var fasadbyte samt omläggning av tak med nya plåtarbeten inte planerade i närtid och för att finansiera tak- och fasadbytet har föreningen tagit upp nya lån på 19 miljoner kronor. Föreningens bostadsrätter står nu med helt nya fasader och nya tak, vilket kommer att minska kommande års underhållsbehov för dessa byggnadsdelar.

Takarbetet är i sin helhet kostnadsfört under år 2018, vilket förklarar årets negativa resultat om -15 470 855 kronor. Exkluderas takarbetet visas istället en vinst om 790 204 kronor. Noteras kan att föreningens likviditet är god och att årsavgiften är oförändrad även år 2019.

Under året har föreningen åtgärdat ett tidigare problem med avloppsrör under Kälvestavägen 135-147.

### Föreningens underhållsplan

Fastigheten är byggd år 2003. Föreningen tog år 2014 med hjälp av Sustend AB fram en underhållsplan som sträcker sig 30 år fram i tiden. Planen justeras löpande och ligger till grund för föreningens underhållsarbete och avsättning till fonden för yttre underhåll. Med hänsyn tagen till de stora underhållsåtgärder vad gäller fasad och tak som genomförts under år 2017/2018 har underhållsplanen kraftigt reviderats ned, och en avsättning om 850 tkr per år är beräknad de närmsta 30 åren (tidigare 1.590 tkr per år).

### Utförda underhållsåtgärder 2018

Under året har det arbete som startade år 2017 fortsatt, avseende utbyte av enstegstätade fasader mot tvåstegstätade, innebärande en uppgradering till en bättre fasadtyp. I samband med fasadbytet har även takfötter, fönsterluckor, förråd, garage samt medlemmarnas grindar, plank och spaljeér målats. Samtliga tak har lagts om under året, där även samtliga plåtarbeten bytts ut.

### Planerade underhåll under nästkommande år

Inom ramen för föreningens avtal med Småa ingår att samtliga dörrar och entrépartier ska slipas och oljas. Detta arbete planeras ske under våren 2019.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter	5 061 276	5 061 276
Hyror och övriga intäkter	214 788	214 566
Rörelsekostnader exkl avskrivningar *	-19 297 745	-3 731 333
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	<b>-14 021 681</b>	<b>1 544 509</b>
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	863 349	97 413
Årets amorteringar	-441 549	- 435 368
Nya lån	19 000 000	0
Investeringar	-6 800 000	0
Förändring likvida medel	-1 399 881	1 206 454
Likvida medel vid årets början	4 310 426	3 103 972
Likvida medel vid årets slut	2 910 545	4 310 426

\*) Rörelsekostnader inkluderar takarbeten om 16 261 059 kr

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 130 (131) medlemmar. Under året har 2 (2) medlemmar tillträtt samt 3 (2) medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 (1) överlåtelser. 1 (1) medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt, tkr (tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	5 272	5 272	5 272	5 125	4 646
Resultat efter finansiella poster	-15 471	96	296	-91	-1 428
Soliditet (%)	62,00	73,00	73,00	72,00	70,00
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,87	2,11	2,84	3,53	3,33
Resultat exkl avskrivningar	-14 022	1 945	1 745	1 357	39
Fastighetslån/kvm (kr) *	5 736	4 025	5 374	5 659	6 163

\*Fastighetslån/kvm baseras från år 2017 på 10.848 kvm (tidigare 8.206 kvm).

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

#### Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total boyta av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	90 405 084	29 644 916	6 937 215	-3 545 978	95 518	<b>123 536 755</b>
Disposition av föregående års resultat:			1 590 000	-904 127	-685 873	<b>0</b>
Ianspråktagande yttre reparationsfond			-590 355		590 355	<b>0</b>
Årets resultat					-15 470 855	<b>-15 470 855</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>90 405 084</b>	<b>29 644 916</b>	<b>7 936 860</b>	<b>-4 450 105</b>	<b>-15 470 855</b>	<b>108 065 900</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 450 105
årets förlust	-15 470 855
	<b>-19 920 960</b>

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	850 000
ur föreningens fond för yttre underhåll ianspråktagas	-8 786 860
i ny räkning överföres	-11 984 100
	<b>-19 920 960</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2018-12-31</b>	<b>-2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 271 588	5 271 588
Övriga rörelseintäkter		4 476	4 253
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 276 064</b>	<b>5 275 841</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-17 989 834	-2 589 280
Övriga externa kostnader	4	-232 031	-131 092
Personalkostnader	5	-82 136	-80 822
Avskrivningar	6	-1 449 174	-1 448 991
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-19 753 175</b>	<b>-4 250 185</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-14 477 111</b>	<b>1 025 656</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-993 744	-930 138
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-993 744</b>	<b>-930 138</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-15 470 855</b>	<b>95 518</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-15 470 855</b>	<b>95 518</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	169 825 182	164 474 356
Pågående nyanläggningar		500 000	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>170 325 182</b>	<b>164 474 356</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>170 325 182</b>	<b>164 474 356</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	3 511 656	3 623 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	156 349	157 769
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 668 005</b>	<b>3 781 085</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	1 224 497
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>1 224 497</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 668 005</b>	<b>5 005 582</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>173 993 187</b>	<b>169 479 938</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		120 050 000	120 050 000
Fond för yttre underhåll		7 936 860	6 937 215
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>127 986 860</b>	<b>126 987 215</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 450 105	-3 545 978
Årets resultat		-15 470 855	95 518
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-19 920 960</b>	<b>-3 450 460</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>108 065 900</b>	<b>123 536 755</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	62 223 838	43 226 255
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>62 223 838</b>	<b>43 226 255</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	439 132
Leverantörsskulder		954 030	97 080
Skatteskulder		1 069 431	1 041 831
Övriga skulder		400 000	400 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 279 988	738 885
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 703 449</b>	<b>2 716 928</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>173 993 187</b>	<b>169 479 938</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde på balansdagen.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter till förbättringar av tillgångars prestanda, utöver utspruglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnaderna skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	85 år
-----------	-------

### Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	5 061 276	5 061 276
Hyror Kabel-TV och bredband	210 312	210 312
	<b>5 271 588</b>	<b>5 271 588</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	0	26 000
Trädgårdsskötsel	28 238	29 815
Kostnader i samband med städdagar	2 983	9 165
Snöröjning/sandning	112 798	97 146
Serviceavtal	1 761	2 113
Reparationer	128 861	144 475
Trädgård och utemiljö	11 963	25 150
Planerat underhåll	16 361 806	990 355
El	50 908	52 480
Vatten och avlopp	238 576	202 619
Avfallshantering	166 073	149 438
Kabel-TV	210 251	210 104
Fastighetsavgift	539 028	530 403
Förbrukningsmaterial	2 022	0
Försäkring och självrisk	134 566	120 017
	<b>17 989 834</b>	<b>2 589 280</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Postbefordran	4 315	4 380
Föreningsstämma/medlemsmöten	4 976	4 737
Revisionsarvode	21 906	12 200
Ekonomisk förvaltning	74 684	73 185
Bankkostnader	250	250
Konsultarvoden	0	2 369
Inteckningskostnader	117 375	0
Övriga kostnader	8 525	10 309
Förbrukningsinventarier	0	23 662
	<b>232 031</b>	<b>131 092</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	62 500	61 500
Sociala avgifter på arvoden	19 636	19 322
	<b>82 136</b>	<b>80 822</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	114 394 000	114 394 000
Inköp	7 300 000	0
Ingående anskaffningsvärde ombyggnad	121 379	121 379
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>121 815 379</b>	<b>114 515 379</b>
Ingående avskrivningar	-11 637 023	-10 188 032
Årets avskrivningar	-1 449 174	-1 448 991
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 086 197</b>	<b>-11 637 023</b>
Redovisat värde mark	61 596 000	61 596 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>61 596 000</b>	<b>61 596 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>170 325 182</b>	<b>164 474 356</b>
Taxeringsvärden byggnader	95 601 000	55 848 000
Taxeringsvärden mark	84 420 000	66 744 000
	<b>180 021 000</b>	<b>122 592 000</b>

## Not 7 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	556 362	537 387
Avräkningsfordran på Fastum	2 910 545	3 085 929
Andra kortfristiga fordringar	44 749	0
	<b>3 511 656</b>	<b>3 623 316</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	79 540	77 751
Kabel-TV och bredband	52 995	52 526
Serviceavtal	0	1 761
Medlemskap i bostadsrätterna	6 330	6 200
Ekonomisk förvaltning	17 484	19 531
	<b>156 349</b>	<b>157 769</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	1,30	2021-05-25	19 457 852	19 522 357
Swedbank	1,80	2020-06-17	4 375 000	4 375 000
Swedbank	1,61	2020-12-22	9 405 601	9 782 645
Swedbank	1,37	2023-11-24	9 985 385	9 985 385
Swedbank	1,45	2023-10-25	5 000 000	0
Swedbank	1,45	2023-10-25	5 000 000	0
Swedbank	1,45	2023-10-25	6 000 000	0
Swedbank	0,89	Rörligt	3 000 000	0
Kortfristig del av skuld				-439 132
			<b>62 223 838</b>	<b>43 226 255</b>

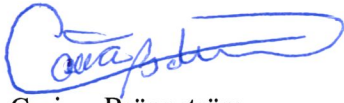
### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	193 466	181 100
Upplupna styrelsearvoden	59 297	59 296
Beräknade upplupna sociala avgifter	18 630	18 630
Förutbetalda hyror/avgifter	414 769	420 715
Beräknat arvode för revision	19 000	18 600
El	4 965	9 138
Avfallshantering	5 727	5 526
Snöröjning	38 990	25 880
Reparationer	25 144	0
Projektkostnader	500 000	0
	<b>1 279 988</b>	<b>738 885</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	62 340 000	56 540 000
	<b>62 340 000</b>	<b>56 540 000</b>

STOCKHOLM 2019-04-30



Carina Brännström  
Ordförande



Peter Alexandersson

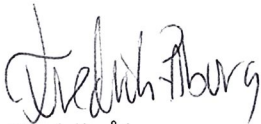


Anneli Albäck



Anders Fornstedt

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 april 2019.



Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solhemsängen

Org.nr 769607-0510

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solhemsängen för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Övriga upplysningar*

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2017 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har därmed inte utförts.

### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solhemsängen för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av

föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

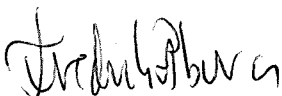
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmetod 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 revisionsmetod i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 30 april 2019



Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor