

Årsredovisning 2020

Brf Solhemsängen

Org nr 769607-0510

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

JW

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Solhemsängen, med säte i Spånga, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen 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 22 mars 2021.

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 Brunberg 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 avlånga 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 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 fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift 2020 uppgår till 576 081 kr, d v s 8 349 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 framtagna underhållsplan. Årsavgiften 2020 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 1 220 000 kr/år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 19 maj 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jörgen Nilsson	ordförande
	Fredrik Blümer	kassör
	Magnus Runnbeck	
	Olivia Dahlström	
	Marie Wiklund - utträtt 2020-12-16	

Suppleanter	Robin Bolin
	Andreas Danemar
	Pär Aving

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret Stockholm.

Revisorer

Fredrik Åborg	Ordinarie
Annika Åsberg	Suppleant

Valberedning

Helen Jonsson	Sammanställande
Jonas Kjellén	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En särskild besiktning genomfördes i september av fasaderna, endast mindre påpekanden framkom vid besiktningen. En särskild besiktning genomfördes i augusti av påtalade brister rörande takarbeten. Endast något enstaka synligt fel framkom och det åtgärdades därefter. Det har emellertid därefter framkommit att ett antal hus uppvisar läckage i anslutning till takkuporna. Det har visat sig under 2021 att det berör ytterligare några hus. Arbeta har initierats för att utreda omfattningen av läckagen och att utröna orsaken till dessa läckage. Under hösten har AK-konsult anlåtats för att utreda omfattningen och orsaken till läckagen. Detta arbete har fortsatt under 2021 då även byggledningsföretaget Skyhill har anlåtats. I dagsläget är det svårt att uppskatta kostnaden för dessa arbeten som också inbegriper åtgärder för återställande och eventuellt nya fönster. Det tillkommer även kostnader för juridisk expertis för att utreda ansvarsfrågan.

Föreningen har fortsatt god likviditet.

Föreningens underhållsplan

En uppdatering av föreningens underhållsplan för yttre underhåll genomfördes under året 2020 med hjälp av konsultfirman Sustend. Den nya underhållsplanen innebär en avsättning om 1 220 tkr per år för att täcka det beräknade underhållet de närmaste 30 åren.

Utförda underhållsåtgärder under år 2020

Den obligatoriska energideklarationen har genomförts under 2020.

Planerade underhåll under nästa år, 2021

Under 2021 planeras ommålning av dörrar och entrépartier och Trenad är anlåtade för att genomföra detta arbete. Vidare är det troligt att plåt- och fönsterarbeten kommer att göras. Omfattningen av dessa arbeten är beroende av utvecklingen som beskrivs ovan under Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 124 medlemmar. Under året har 2 (10) överlåtelse skett. 1 (1) medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272
Resultat efter finansiella poster	1 103	794	-15 471	96	296
Soliditet (%)	64	64	62	73	73
Genomsnittlig skuldränta (%)	1	1	2	2	3
Resultat exkl avskrivningar	2 625	2 311	-14 022	1 945	1 745
Fastighetslån/kvm (kr) *	5 439	5 496	5 736	4 025	5 374

*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.

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	0	-11 984 100	793 999	108 859 899
Disposition av föregående års resultat:			850 000	217 477	-793 999	273 478
Ianspråktagande yttre reparationsfond			-273 478			-273 478
Årets resultat					1 102 990	1 102 990
Belopp vid årets utgång	90 405 084	29 644 916	576 522	-11 766 623	1 102 990	109 962 889

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 766 623
årets vinst	1 102 990
	-10 663 633

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	1 220 000
ur föreningens fond för yttre underhåll ianspråkats	-39 125
i ny räkning överföres	-11 844 508
	-10 663 633

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 271 588	5 271 588
Övriga rörelseintäkter		3 104	4 609
Summa rörelseintäkter		5 274 692	5 276 197
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 614 639	-1 881 198
Övriga externa kostnader	4	-121 619	-120 686
Personalkostnader	5	-87 789	-84 635
Avskrivningar	6	-1 521 991	-1 516 994
Summa rörelsekostnader		-3 346 038	-3 603 513
Rörelseresultat		1 928 654	1 672 684
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-825 664	-878 685
Summa finansiella poster		-825 664	-878 685
Resultat efter finansiella poster		1 102 990	793 999
Årets resultat		1 102 990	793 999

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	167 286 197	168 808 188
Summa materiella anläggningstillgångar		167 286 197	168 808 188
Summa anläggningstillgångar		167 286 197	168 808 188
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	3 821 801	1 845 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	182 404	179 314
Summa kortfristiga fordringar		4 004 205	2 024 867
Summa omsättningstillgångar		4 004 205	2 024 867
SUMMA TILLGÅNGAR		171 290 402	170 833 055

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

120 050 000

120 050 000

Fond för yttre underhåll

576 522

0

Summa bundet eget kapital

120 626 522

120 050 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-11 766 623

-11 984 100

Årets resultat

1 102 990

793 999

Summa fritt eget kapital

-10 663 633

-11 190 101

Summa eget kapital

109 962 889

108 859 899

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

39 531 898

59 002 461

Summa långfristiga skulder

39 531 898

59 002 461

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

19 467 608

612 992

Leverantörsskulder

37 780

102 126

Skatteskulder

1 131 462

1 094 409

Övriga skulder

403 998

406 319

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

754 767

754 849

Summa kortfristiga skulder

21 795 615

2 970 695

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

171 290 402

170 833 055

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 102 990	793 999
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 521 991	1 516 994
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 624 981	2 310 993
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		17 611	38 137
Förändring av leverantörsskulder		-64 346	-851 904
Förändring av kortfristiga skulder		-2 403	-518 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 575 843	978 406
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		14 026 413	0
Amortering av lån		-14 642 360	-2 608 385
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-615 947	-2 608 385
Årets kassaflöde		1 959 896	-1 629 979
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 280 566	2 910 545
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		3 240 462	1 280 566

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 utspuglig 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
Ombyggnationer	100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	5 061 276	5 061 276
Hyror Kabel-TV och bredband	210 312	210 312
	5 271 588	5 271 588

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Trädgårdsskötsel	42 929	55 347
Kostnader i samband med städdagar	4 152	3 696
Snöröjning/sandning	27 938	97 495
Reparationer	96 536	83 575
Trädgård och utemiljö	4 000	1 246
Planerat underhåll	39 125	273 478
El	35 123	40 999
Vatten och avlopp	241 099	229 618
Avfallshantering	190 946	175 668
Kabel-TV	213 196	211 980
Fastighetsavgift	576 081	555 381
Förbrukningsmaterial	858	1 758
Försäkring och självrisk	136 656	136 069
Besiktningkostnader	6 000	14 888
	1 614 639	1 881 198

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Postbefordran	297	132
Föreningsstämma/medlemsmöten	0	1 287
Revisionsarvode	32 375	33 375
Ekonomisk förvaltning	71 252	69 936
Bankkostnader	1 375	0
Övriga kostnader	16 320	15 956
	121 619	120 686

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	66 800	64 400
Sociala avgifter på arvoden	20 989	20 235
	87 789	84 635

Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	121 694 000	121 694 000
Ingående anskaffningsvärde ombyggnad	121 379	121 379
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 815 379	121 815 379
Ingående avskrivningar	-14 603 191	-13 086 197
Årets avskrivningar	-1 521 991	-1 516 994
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 125 182	-14 603 191
Redovisat värde mark	61 596 000	61 596 000
Utgående värde mark	61 596 000	61 596 000
Utgående redovisat värde	167 286 197	168 808 188
Taxeringsvärden byggnader	95 601 000	95 601 000
Taxeringsvärden mark	84 420 000	84 420 000
	180 021 000	180 021 000

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	581 339	564 987
Avräkningsfordran på Fastum	3 240 462	1 280 566
	3 821 801	1 845 553

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	104 712	101 752
Kabel-TV och bredband	53 299	53 299
Medlemskap i bostadsrätterna	6 580	6 450
Ekonomisk förvaltning	17 813	17 813
	182 404	179 314

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	1,30	2021-05-25	19 307 608	19 386 511
Swedbank			0	4 375 000
Swedbank			0	9 028 557
Swedbank	1,37	2023-11-24	9 985 385	9 985 385
Swedbank	1,45	2023-10-25	4 900 000	4 950 000
Swedbank	1,45	2023-10-25	4 900 000	4 950 000
Swedbank	1,45	2023-10-25	5 880 000	5 940 000
Swedbank			0	1 000 000
Handelsbanken	0,85	2023-06-30	4 375 000	0
Handelsbanken	0,82	2023-06-30	1 000 000	0
Handelsbanken	0,92	2028-12-30	8 651 513	0
			58 999 506	59 615 453
Kortfristig del av långfristig skuld			19 467 608	612 992

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 160 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 19 307 608 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	51 695	104 645
Upplupna styrelsearvoden	63 608	61 198
Beräknade upplupna soc avgifter	19 987	19 228
Förutbetalda hyror/avgifter	439 587	407 498
Beräknat arvode för revision	30 000	25 000
El	3 975	2 967
Avfallshantering	25 578	21 705
Vatten och avfall	39 956	38 102
Snöröjning	10 250	4 375
Projektkostnader	70 131	70 131
	754 767	754 849

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	62 340 000	62 340 000
	62 340 000	62 340 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Som har angivits i förvaltningsberättelsen framkom det 2020 att ett antal hus uppvisar läckage i anslutning till takkuporna.

Det har visat sig under 2021 att det berör ytterligare några hus. Arbete har initierats för att utreda omfattningen av läckagen och att utröna orsaken till dessa läckage.

Under hösten 2020 har AK-konsult anlits för att utreda omfattningen och orsaken till läckagen. Detta arbete har fortsatt under 2021 då även byggledningsföretaget Skyhill har anlits. I dagsläget är det svårt att uppskatta kostnaden för dessa arbeten som också inbegriper åtgärder för återställande och eventuellt nya fönster. Det tillkommer även kostnader för juridisk expertis för att utreda ansvarsfrågan.

Spånga 2021-04-18



Jörgen Nilsson
Ordförande



Magnus Runnbeck

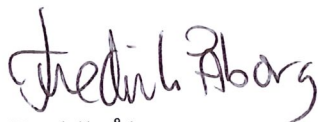


Fredrik Blümer



Olivia Dahlström

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-18



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 2020.

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 2020-12-31 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.

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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

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:

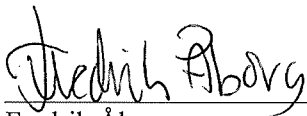
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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, 2021-04-18



Fredrik Åborg

Auktoriserad revisor