

Årsredovisning
för
Brf Solhemsängen
769607-0510

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Solhemsängen, med säte i Spånga, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. 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 27 juni 2016.

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 häckomgårdade trädgårdstomter. Radhusen är uppförda i tre plan där det tredje planet från början bestod av en oinredd vind. Samtliga vindsplan är numera inredda och föreningen har under år 2017 uppdaterat boytan till att även omfatta vindsplanet.

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 (tidigare 8 206 kvm).

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 2017 uppgår till 530 403 kr, d v s 7 687 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 122 592 000 kr, varav byggnadsvärde 55 848 000 kr och markvärde 66 744 000 kr. Värdeår är 2003.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2018-12-31.

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.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

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 2017 är oförändrad från föregående år och uppgår till 467 kr/kvm boyta per år (beräknad på en total boyta om 10 848 kvm)

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt upprättad underhållsplan med 1 590 000 kr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 16 maj 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Carina Brännström	Ordförande
	Anneli Albäck	Kassör
	Hanna Övermark	Sekreterare
	Anders Fornstedt	
	Malin Blümer (16 maj- 6 november 2017)	
Suppleanter	Anna Broman	
	Peter Alexanderson	
	David Wretman	
	Henrik Ståhlberg	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 15 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

Under året har arbete pågått med att byta ut dagens enstegstätade fasader mot tvåstegstätade enligt den överenskommelse föreningen gjort med Småa AB. Arbetet planeras att pågå fram till sommaren 2018. I samband med fasadbytet har även ommålning skett av bland annat fönsterluckor, förråd och carportar.

I slutet av år 2017 upptäcktes takskador som kommer att åtgärdas under år 2018 (se Not 11).

Föreningen har tecknat ett nytt avtal med Bredbandsbolaget där medlemmar som vill, mot en avgift, kan öka hastigheten från dagens 250/100 Mbit/s till 1 GB/s. I avtalet ingår även tillgång till tjänsten Stream. Avgiften för basutbudet är oförändrat och läggs på varje medlems månadsavgift.

Föreningen har haft två städdagar under året, med efterföljande korv och bröd eller ärtsoppa och punsch.

Föreningens underhållsplan

Fastigheten är byggd år 2003. Föreningen tog år 2014 med hjälp av Sustend AB fram en underhållsplan som sträcker sig 30 år framåt i tiden. Planen justeras löpande och ligger till grund för föreningens underhållsarbete och avsättning till fonden för yttre underhåll.

Utförda underhållsåtgärder under 2017

Under året har arbete pågått med att byta ut dagens enstegstätade fasader mot tvåstegstätade, innebärande en uppgradering till en bättre fasadtyp. I samband med fasadbytet målas även takfötter, fönsterluckor, förråd, garage samt medlemmarnas grindar, plank och spaljéer.

I januari har föreningen genomfört en högtycksspolning av samtliga avloppsrör. Föreningens gemensamma grönområde har även fått nya utemöbler och en ny lekbil.

Planerade underhåll under nästkommande år

Fasadbytet från enstegstätade till tvåstegstätade fasader beräknas fortgå till sommaren 2018. I samband med fasadbytet har upptäckts byggfel och skador i taken. Samtliga brister kommer att åtgärdas under år 2018 genom en total omläggning av samtliga tak inklusive byte av alla plåtarbeten.

Under 2018 kommer även samtliga ventilationskanaler att rengöras.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	5 061 276	5 061 276
Hyror och övriga intäkter	214 566	297 855
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-3 731 333	-3 613 884
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	1 544 509	1 745 247
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	- 302 687	800 475
Årets amorteringar	- 435 368	- 2 335 517
Förändring likvida medel	1 206 454	345 105
Likvida medel vid årets början	3 103 972	2 758 867
Likvida medel vid årets slut	4 310 426	3 103 972

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt, tkr (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	5 272	5 272	5 125	4 646	4 587
Resultat efter finansiella poster	96	296	-91	-1 428	-84
Soliditet (%)	73,00	73,00	72,00	70,00	70,00
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,11	2,84	3,53	3,33	3,70
Resultat exkl avskrivningar	1 945	1 745	1 357	39	500
Fastighetslån/kvm (kr) *	4 025	5 374	5 659	6 163	6 260

*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	5 927 346	-2 832 365	296 256	123 441 237
Disposition av föregående års resultat:			1 590 000	-713 613	-876 387	0
Ianspråktagande yttre reparationsfond			-580 131		580 131	0
Årets resultat					95 518	95 518
Belopp vid årets utgång	90 405 084	29 644 916	6 937 215	-3 545 978	95 518	123 536 755

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 545 978
årets vinst	95 518
	-3 450 460

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	1 590 000
ur föreningens fond för yttre underhåll ianspråk tas	-590 355
i ny räkning överföres	-4 450 105
	-3 450 460

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 271 588	5 271 588
Övriga rörelseintäkter		4 253	74
Summa rörelseintäkter		5 275 841	5 271 662
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 589 280	-2 122 066
Övriga externa kostnader	4	-131 092	-142 996
Personalkostnader	5	-80 822	-89 513
Avskrivningar	6	-1 448 991	-1 448 991
Summa rörelsekostnader		-4 250 185	-3 803 566
Rörelseresultat		1 025 656	1 468 096
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	87 469
Räntekostnader och liknande resultatposter		-930 138	-1 259 309
Summa finansiella poster		-930 138	-1 171 840
Resultat efter finansiella poster		95 518	296 256
Årets resultat		95 518	296 256

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	164 474 356	165 923 347
Summa materiella anläggningstillgångar		164 474 356	165 923 347
Summa anläggningstillgångar		164 474 356	165 923 347
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	3 623 316	2 408 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	157 769	156 543
Summa kortfristiga fordringar		3 781 085	2 565 415
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 224 497	1 224 397
Summa kassa och bank		1 224 497	1 224 397
Summa omsättningstillgångar		5 005 582	3 789 812
SUMMA TILLGÅNGAR		169 479 938	169 713 159

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		120 050 000	120 050 000
Fond för yttre underhåll		6 937 215	5 927 346
Summa bundet eget kapital		126 987 215	125 977 346
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 545 978	-2 832 365
Årets resultat		95 518	296 256
Summa fritt eget kapital		-3 450 460	-2 536 109
Summa eget kapital		123 536 755	123 441 237
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	43 226 255	43 667 571
Summa långfristiga skulder		43 226 255	43 667 571
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	439 132	433 184
Förskott från kunder		0	170 220
Leverantörsskulder		97 080	215 587
Skatteskulder		1 041 831	1 012 506
Övriga skulder		400 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	738 885	772 854
Summa kortfristiga skulder		2 716 928	2 604 351
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 479 938	169 713 159

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

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	5 061 276	5 061 276
Hyrer Kabel-TV och bredband	210 312	210 312
	5 271 588	5 271 588

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	26 000	19 669
Trädgårdsskötsel	29 815	30 500
Kostnader i samband med städdagar	9 165	7 140
Snöröjning/sandning	97 146	99 264
Serviceavtal	2 113	2 113
Reparationer	144 475	117 622
Trädgård och utemiljö	25 150	4 731
Planerat underhåll	990 355	580 131
El	52 480	40 273
Vatten och avlopp	202 619	193 662
Avfallshantering	149 438	147 601
Kabel-TV	210 104	210 280
Fastighetsavgift	530 403	511 428
Förbrukningsmaterial	0	3 126
Försäkring och självrisk	120 017	154 527
	2 589 280	2 122 067

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Postbefordran	4 380	4 682
Föreningsstämma/medlemsmöten	4 737	7 749
Revisionsarvode	12 200	32 625
Ekonomisk förvaltning	73 185	69 373
Bankkostnader	250	250
Konsultarvoden	2 369	13 256
Juridisk konsultation	0	3 750
Övriga kostnader	10 309	9 443
Förbrukningsinventarier	23 662	1 869
	131 092	142 997

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	61 500	60 503
Sociala avgifter på arvoden	19 322	19 010
Övriga personalkostnader	0	10 000
	80 822	89 513

Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	114 394 000	114 394 000
Ingående anskaffningsvärde ombyggnad	121 379	121 379
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 515 379	114 515 379
Ingående avskrivningar	-10 188 032	-8 617 662
Ingående avskrivningar ombyggnad		-121 379
Årets avskrivningar	-1 448 991	-1 448 991
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 637 023	-10 188 032
Redovisat värde mark	61 596 000	61 596 000
Utgående värde mark	61 596 000	61 596 000
Utgående redovisat värde	164 474 356	165 923 347
Taxeringsvärden byggnader	55 848 000	55 848 000
Taxeringsvärden mark	66 744 000	66 744 000
	122 592 000	122 592 000

Not 7 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	537 387	529 297
Avräkningsfordran på Fastum	3 085 929	1 879 575
	3 623 316	2 408 872

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkring	77 751	70 181
Kabel-TV och bredband	52 526	52 526
Serviceavtal	1 761	1 761
Medlemskap i bostadsrätterna	6 200	6 200
Ekonomisk förvaltning	19 531	19 375
Fastighetsskötsel	0	6 500
	157 769	156 543

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	1,30	2021-05-25	19 522 357	19 580 681
Swedbank	1,80	2020-06-17	4 375 000	4 375 000
Swedbank	1,61	2020-12-22	9 782 645	10 159 689
Swedbank	4,35	2018-11-26	9 985 385	9 985 385
Kortfristig del			-439 132	-433 184
			43 226 255	43 667 571

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	181 100	212 658
Upplupna styrelsearvoden	59 296	59 300
Beräknade upplupna sociala avgifter	18 630	18 632
Förutbetalda hyror/avgifter	420 715	414 020
Beräknat arvode för revision	18 600	25 000
El	9 138	4 790
Avfallshantering	5 526	6 025
Snöröjning	25 880	23 569
Upplupen självrisk	0	8 860
	738 885	772 854

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har tecknat avtal avseende en total omläggning av bostadsrätternas tak, inklusive byte av samtliga plåtarbeten. Detta för att till fullo åtgärda de byggfel som upptäckts under fasadarbetet. Takbytet kommer i huvudsak att finansieras via lån. Takarbetena har påbörjats i början av 2018 och kommer att pågå till sommaren 2018.

Under år 2018 kommer föreningens bostadsrätter sålunda att stå med helt nya fasader och nya tak, vilket kommer att minska kommande års underhållsbehov för dessa byggnadsdelar.

Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	56 540 000	56 540 000
	56 540 000	56 540 000

Stockholm 2018-05-08



Carina Brännström
Ordförande



Hanna Övermark

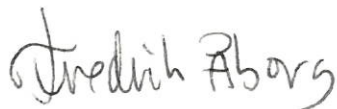


Anneli Albäck



Anders Fornstedt

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 maj 2018.



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 2017.

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 2017-12-31 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 på fel.

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 på fel, 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 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 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 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 mina uttalanden.

Risken 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 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 2017 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 den ^{8/5} 2018



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor