



Årsredovisning 2016
BRF Solhemsängen Spånga

Organisationsnummer 799607-0510

Innehållsförteckning

Brf Solhemsängen



Förvaltningsberättelse

Verksamheten	1-4
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	4
Nyckeltalsdefinitioner	4
Förändring av eget kapital	5
Resultatdisposition	5

Finansiell information

Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper och noter	9-13
---------------------------------	------

Styrelsen för Brf Solhemsängen, med säte i Spånga, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. 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 123-147 (udda nummer), Avestagatan 26-44 (jämna nummer) samt Ankarsrumsgatan 1-55 (udda och 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 avlånga häckomgärdade trädgårdstomter. 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 8 206 kvm.

Lägenhetsfördelning:

12 st	parhus 118 kvm
55 st	radhus 118 kvm
2 st	radhus 150 kvm

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift 2016 uppgår till 511 428 kr, d v s 7 412 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 Driftia Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2017-12-31.

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 2016 är 617 kr/kvm boyta per år.

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 17 maj 2016 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Carina Brännström	Ordförande
	Anneli Albäck	Kassör
	Hanna Övermark	Sekreterare
	Jonas Angleflod	(från 19 maj till 4 oktober 2016)
	Malin Blümer	
Suppleanter	Thyra Brusewitz	
	Anders Fornstedt	
	Johanna Kjellén	
	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	Sammankallande
Mattias Eld	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året nått en överenskommelse med Småa om att byta ut dagens enstegstätade fasader mot tvåstegstätade fasader. Bytet planeras att påbörjas under våren 2017.

Ett tidigare avloppsproblem har åtgärdats. Arbetena innebar bland annat att nedre delen av Ankarsrumsgatan fick grävas upp. Kostnaden täcktes av den förlikning som nåddes med försäkringsbolaget GarBo föregående räkenskapsår.

Förhandlingar har under året förts med GarBo angående vissa byggfel i föreningens badrum. Föreningen har erhållit en goodwillersättning på 230 000 kr.

Föreningen har omförhandlat två lån. Båda lånen har bundits till lägre ränta än tidigare och ett av lånen har amorterats med 2 000 000 kr. Räntekostnaden har i och med detta sjunkit med 335 000 kr mellan 2016 och 2017.

I december inträffade en brand i ett av föreningens hus. Branden upptäcktes tidigt och begränsades till endast rökutveckling där ingen blev skadad. Orsaken till branden var att spotlights monterats med felaktiga flamskydd. Styrelsen har tagit fram en lista på 12 hus där risk finns för samma felaktiga montering. Dessa hus kommer att besiktigas i början av 2017 för att säkerställa att inga fler hus har felaktiga flamskydd.

Föreningen har även haft två städdagar, som vanligt med stor uppslutning och med efterföljande korb och bröd eller ärtsoppa och punsch.

Föreningens underhållsplan

Fastigheten är byggd år 2003. Föreningen har under 2014 med hjälp av Sustend AB tagit fram en underhållsplan som sträcker sig 30 år framåt i tiden. Denna plan ligger till grund för föreningens underhållsarbete.

Utförda underhållsåtgärder under 2016

Föreningen har åtgärdat de felaktiga avloppen, oljat dörrar och entrépartierna i ek samt beskurit pilar och lönnar. Golven i soprum och kompostrum har fått en dammbindningsbehandling för att bli tåligare och mer lättskötta.

Planerade underhåll under nästkommande år

Under 2017-2018 kommer föreningen att byta ut dagens enstegstätade fasader mot tvåstegstätade fasader. I samband med fasadbytet kommer takfötter, fönsterluckor, entrépartier, förråd, parhusens garage och medlemmarnas grindar att målas och oljas.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter	5 061 276	4 914 372
Hyror och övriga intäkter	297 855	713 785
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-3 613 884	-4 270 646
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	1 745 247	1 357 510
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	800 475	-216 787
Årets amorteringar	-2 335 517	-4 518 985
Förändring likvida medel	345 105	-3 378 261
Likvida medel vid årets början	2 758 867	6 137 128
Likvida medel vid årets slut	3 103 972	2 758 867

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 131 (130) medlemmar. Under året har 3 (10) medlemmar tillträtt samt 2 (11) medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 (6) överlåtelser till ett genomsnittligt pris på 48 432 (43 610) kr per kvm. Ingen (2) medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt, tkr (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	5 272	5 125	4 646	4 587	4 129
Resultat efter finansiella poster	296	-91	-1 428	-84	422
Soliditet (%)	73	72	70	70	70
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	3,53	3,33	3,70	3,76
Resultat exkl avskrivningar	1 745	1 357	39	500	1 006
Fastighetslån/kvm (kr)	5 374	5 659	6 163	6 260	6 311

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 boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	90 405 084	29 644 916	4 760 284	-1 573 822	-91 481	123 144 981
Disposition av föregående års resultat:			2 000 000	-1 258 543	-741 457	0
Ianspråktagande yttre repf			-832 938		832 938	0
Årets resultat					296 256	296 256
Belopp vid årets utgång	90 405 084	29 644 916	5 927 346	-2 832 365	296 256	123 441 237

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 832 365
årets vinst	296 256
	-2 536 109

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	1 590 000
ur föreningens fond för yttre underhåll ianspråktras	-580 131
i ny räkning överföres	-3 545 978
	-2 536 109

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01	2015-01-01
	1	-2016-12-31	-2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 271 588	5 124 684
Övriga rörelseintäkter		74	500 001
Summa rörelseintäkter		5 271 662	5 624 685
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 123 935	-1 795 714
Övriga externa kostnader	4	-141 127	-770 273
Personalkostnader	5	-89 513	-78 826
Avskrivningar	6	-1 448 991	-1 448 991
Summa rörelsekostnader		-3 803 566	-4 093 804
Rörelseresultat		1 468 096	1 530 881
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		87 469	3 470
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 259 309	-1 625 832
Summa finansiella poster		-1 171 840	-1 622 362
Resultat efter finansiella poster		296 256	-91 481
Årets resultat		296 256	-91 481

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	165 923 347	167 372 338
Summa materiella anläggningstillgångar		165 923 347	167 372 338
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	454 788
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	454 788
Summa anläggningstillgångar		165 923 347	167 827 126
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	2 408 872	2 093 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	156 543	132 595
Summa kortfristiga fordringar		2 565 415	2 225 738
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 224 397	1 184 528
Summa kassa och bank		1 224 397	1 184 528
Summa omsättningstillgångar		3 789 812	3 410 266
SUMMA TILLGÅNGAR		169 713 159	171 237 392

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		120 050 000	120 050 000
Fond för yttre underhåll		5 927 346	4 760 284
Summa bundet eget kapital		125 977 346	124 810 284
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 832 365	-1 573 822
Årets resultat		296 256	-91 481
Summa fritt eget kapital		-2 536 109	-1 665 303
Summa eget kapital		123 441 237	123 144 981
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	43 667 571	46 006 272
Summa långfristiga skulder		43 667 571	46 006 272
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	433 184	430 000
Förskott från kunder		170 220	0
Leverantörsskulder		215 587	80 054
Skatteskulder		1 012 506	991 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	772 854	584 279
Summa kortfristiga skulder		2 604 351	2 086 139
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 713 159	171 237 392

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 utpräglat 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

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	5 061 276	4 914 372
Hyror Kabel-TV och bredband	210 312	210 312
	5 271 588	5 124 684

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	19 669	0
Trädgårdsskötsel	30 500	23 625
Kostnader i samband med städdagar	7 140	2 254
Snöröjning/sandning	99 264	99 860
Serviceavtal	2 113	2 113
Reparationer	117 622	17 559
Reparation vattenskada	0	10 851
Trädgård och utemiljö	4 731	7 563
Planerat underhåll	580 131	832 938
El	40 273	35 961
Vatten och avlopp	193 662	171 644
Avfallshantering	147 601	195 308
Försäkringskostnader	118 357	117 542
Självrisker	36 170	24 210
Kabel-TV	210 280	222 285
Fastighetsavgift	511 428	0
Förbrukningsmaterial	4 995	32 002
	2 123 936	1 795 715

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Postbefordran	4 682	4 784
Föreningsstämma/medlemsmöten	7 749	7 407
Revisionsarvode	32 625	34 000
Ekonomisk förvaltning	69 373	102 810
Bankkostnader	250	2 295
Konsultarvoden	13 256	8 250
Juridisk konsultation	3 750	84 431
Övriga driftskostnader	9 443	25 218
Fastighetsavgift	0	501 078
	141 128	770 273

Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	60 503	58 092
Sociala avgifter på arvoden	19 010	18 234
Övriga personalkostnader	10 000	2 500
	89 513	78 826

Not 6 Byggnader och mark

	2016	2015
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	-8 617 662	-7 168 671
Ingående avskrivningar ombyggnad	-121 379	-121 379
Årets avskrivningar	-1 448 991	-1 448 991
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 188 032	-8 739 041
Redovisat värde mark	61 596 000	61 596 000
Utgående värde mark	61 596 000	61 596 000
Utgående redovisat värde	165 923 347	167 372 338
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

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	529 297	518 804
Avräkningsfordran på Fastum	1 879 575	1 574 339
	2 408 872	2 093 143

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkring	70 181	68 227
Snöröjning	0	20 246
Kabel-TV och bredband	52 526	17 509
Serviceavtal	1 761	1 761
Medlemskap i bostadsrätterna	6 200	6 200
Ekonomisk förvaltning	19 375	18 563
Fastighetsskötsel	6 500	0
Hemsida	0	89
	156 543	132 595

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank	1,30	2021-05-25	19 580 681	19 633 415
Swedbank	1,80	2020-06-17	4 375 000	4 375 000
Swedbank	1,61	2020-12-22	10 159 689	12 442 472
Swedbank	4,35	2018-11-26	9 985 385	9 985 385
Kortfristig del			-433 184	-430 000
			43 667 571	46 006 272

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	212 658	56 499
Upplupna styrelsearvoden	59 300	58 100
Beräknade upplupna sociala avgifter	18 632	18 255
Förutbetalda hyror/avgifter	414 020	395 140
Beräknat arvode för revision	25 000	20 000
El	4 790	3 726
Avfallshantering	6 025	8 348
Snöröjning	23 569	0
Upplupen självrisk	8 860	24 210
	772 854	584 278

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2017-2018 kommer föreningen att byta ut dagens enstegstätade fasader mot tvåstegstätade fasader. I samband med fasadbytet kommer takfötter, fönsterluckor, entrépartier, förråd, parhusens garage och medlemmarnas grindar att målas och oljas. Arbetet med att byta fasader beräknas påbörjas under våren 2017.

I januari 2017 har föreningen genomfört en högtrycksspolning av samtliga avloppsrör.

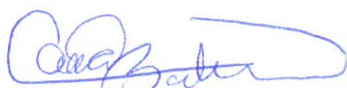
De 12 hus med risk för felaktigt monterade spotlights har besiktats och styrelsen har tagit fram en åtgärdsplan.

En ny lekbil har införskaffats till lekplatsen.

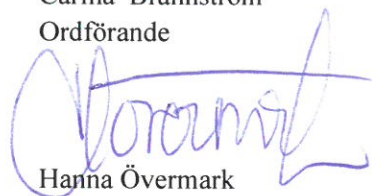
Not 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	56 540 000	56 540 000
	56 540 000	56 540 000

Sthlm 2017-05-02



Carina Brännström
Ordförande



Hanna Övermark

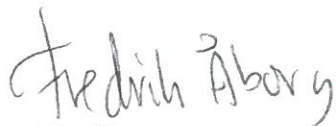


Malin Blümer



Anneli Albäck

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 maj 2017.



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solhemsängen

Org.nr 769607-0510

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solhemsängen för räkenskapsåret 2016.

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 2016-12-31 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 2015 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för räkenskapsåret 2016 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 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. 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Solhemsängen för räkenskapsåret 2016 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

Revisorers 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

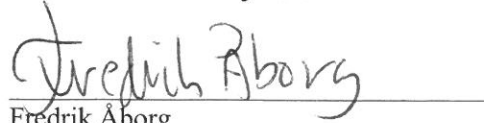
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 2 maj 2017

A handwritten signature in cursive script that reads "Fredrik Åborg". The signature is written in black ink and is positioned above a horizontal line.

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

