

# Årsredovisning

för

## Brf Solrosen

769621-9588

Räkenskapsåret

2018

# Verksamhetsberättelse

## Styrelsen informerar

*Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.*

*Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.*

### Året i korthet

*Under 2018 har arbetet med att konvertera föreningens lokal till bostadsrätt slutförts och föreningen har således utökats med ytterligare en lägenhet och består nu av 13 lägenheter totalt. Denna affär gjorde det även möjligt att genomföra en amortering på delar av föreningens lån under året. I samband med ombyggnationen gjordes också mindre arbeten som omläggning av avloppsrör under lokalen, förbättring av dagvattensystemet på byggnadens södra del samt målning och uppfräschning av sockeln på den del av byggnaden som ligger i anslutning till den nya lägenheten.*

*Utöver detta har styrelsen under året fokuserat på att genomföra mindre projekt såsom att teckna ett nytt jouravtal, undersöka möjligheten till friköp av tomten, byte av varmvattenpump, renovering av trapppräcke och en anpassning till den nya dataskyddsförordningen GDPR.*

# Styrelsen informerar om fastigheten

## Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Årsboken 5 och byggår 1939, belägen i Bromma inom Stockholms kommun, med adress Byggmästarevägen 25 och 27 förvärvades 2010. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 13 lägenheter, varav samtliga är bostadsrätter Marken innehas med tomträtt.

Av de 13 lägenheterna är 12 st med 2 rum och kök och en med 3 rum och kök. Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 688 kvm, varav boytan uppgår till 596 kvm.

## Tomträtt

Föreningen äger tomträtten till fastigheten. Marken ägs av Stockholms stad. Föreningen betalar tomträttsavgäld årligen till Stockholms stad. Avgäldsperioden är 2009-10-01 - 2019-09-30 vilket betyder att ändring av avgäld kan påkallas av endera part under näst sista året i avgäldsperioden för ikraftträdande nästkommande avgäldsperiod. Detta betyder att tomträttsavgälden kan ändras vart 10:e år och den är f.n. 39 000 kr/år. Höjning av tomträttsavgäld har meddelats och kommer ske stegvis de kommande fem åren för att slutligen uppgå till 85 000 kr/år.

## Parkeringar

Föreningen har sex parkeringsplatser, varav samtliga hyrs ut till föreningens medlemmar. Alla parkeringsplatser är för närvarande upptagna och föreningen tillämpar ett kösystem där samtliga medlemmar kan anmäla sitt intresse för parkeringsplats. För närvarande står inga medlemmar i kö för parkeringsplats.

## Gemensamhetsanläggningar

Föreningens medlemmar har tillgång till tvättstuga. I tvättstugan återfinns två tvättmaskiner, en torktumlare samt torkskåp.

## Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

## Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada AB.

## Genomförda åtgärder under året

Under året har byte av varmvattenpump och renovering av trappräcke genomförts. I samband med ombyggnationen gjordes även mindre arbeten som omläggning av avloppsrör under lokalen, förbättring av dagvattensystemet på byggnadens södra del samt målning och uppfräschning av sockeln på den del av byggnaden som ligger i anslutning till den nya lägenheten."

## Planerade åtgärder/underhåll

Nästa planerade renovering är av balkongerna. Detta kommer att ske senast 2020.

### **Fastighetens tekniska status**

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2011	Delvis stambyte
2011	Modernisering av elinstallationer
2011	Totalrenovering av tvättstuga
2012	Renovering av fönster inkl balkong-, entrédörrar
2012	Säkerhetsdörrar och postboxar
2012	Renovering av trapphus och källargång
2012	3 st nya parkeringsplatser
2013	Renovering av tak samt tilläggsisolering
2018	Ombyggnad av lokal till bostad och upplåtelse med bostadsrätt



## Styrelsen informerar om ekonomin

### Årsavgifter

Årsavgifterna förändrades senast 2013-04-01 genom en höjning med 8 procent.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten samt stadgeenliga avsättningar till fond för yttre underhåll. Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas andelstal.

### Underhåll

Inga större underhållsåtgärder är planerade i närtid. Föreningens samlade underhållsreserver framgår i tabellen nyckeltal.

### Finansiering

Föreningen sparar för närvarande tillfredsställande reserver för framtida underhåll och dessa reserver har delvis placerats genom att amortera på lånen och på så vis spara räntekostnader. När större underhåll skall genomföras kommer pengarna sannolikt behöva lånas upp igen.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

### Belåning

Under året har föreningen amorterat 1,5 mkr. Föreningens lån i Stadshypotek är uppdelat på tre olika löptider, 0,5 mkr löper med 90 dagars bindningstid, 2 mkr är bundet till och med 2019-12-01 och 1,9 mkr är bundet till och med 2020-12-01. Styrelsen anser att denna mix av bindningstider är fördelaktig då de medför en förutsägbarhet i ränteutgifterna framöver samtidigt som vi för en tredjedel av lånet kan ta fördel av en eventuell lägre låneränta.

Föreningens lån vid förvärvet av fastigheten var 3,9 mkr, eller 14 727 kr / kvm, och uppgick då till 59 % av taxeringsvärdet. För aktuell belåningsgrad se tabellen med nyckeltal nedan. Föreningens banklån har maximalt uppgått eller planerats till 7 mkr vilket det finns fastighetsinteckningar för.

### Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 8 261 000 kr, varav markvärde 3 577 000 kr och byggnaderna 4 684 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2018 har varit 1 337 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

## Nyckeltal

	2018	2017	2016	2015
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	836	833	833	833
Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta	745	692	771	792
Drifts- och underhållskostn kr / kvm byggnadsyta	425	501	391	377
Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta	337	337	337	337
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	7 215	11 061	11 136	11 174
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	52	71	71	77
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	184	144	176	90
Totala underhållsreserver i tkr	2 250	2 018	1 607	1 512

(Bostadsrättsyta 596 kvm samt byggnadsyta 688 kvm)

## Nyckeltalsdefinitioner

### *Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta*

Anger den genomsnittliga uttagna årsavgiften av medlemmarna under året per kvadratmeter total bostadsrättsyta.

### *Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta*

Anger föreningens totala intäkter per kvadratmeter av den totala byggnadsytan. Intäkterna skall dels täcka de årliga utgifterna och bör dels täcka de beräknade kostnaderna för årets slitage på fastigheten..

### *Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta*

Avskrivningar är en kostnad som inte genererar en utbetalning. Förutsatt att föreningens resultat täcker avskrivningarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser avskrivningarna skapar för framtida underhåll.

### *Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta*

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

### *Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)*

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (tax värde uppskattas till 75% av ett marknadsvärde)

### *Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta*

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka utgifterna även räcker till reserver för framtida underhåll.

### *Totala underhållsreserver i tkr*

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fyra reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt.

Styrelsen för Brf Solrosen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

# Förvaltningsberättelse

*Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.*

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Marken innehas med tomträtt.

Föreningen har sitt säte i Bromma.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har den tidigare lokalen färdigställts till bostad och tillträde har ägt rum.

## Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 16 medlemmar. Under året har 2 överlåtelser ägt rum och 3 medlemmar har därav beviljats utträde och 2 nya personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 15 medlemmar.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	512	476	530	545	539
Resultat efter finansiella poster	-149	-240	-142	-170	-148
Soliditet (%)	73	67	64	65	65

## Förändring av eget kapital (Tkr)

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	11 573	2 576	-1 621	-240	12 289
Disposition av föregående års resultat:			-240	240	0
Årets resultat				-149	-149
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>11 573</b>	<b>2 576</b>	<b>-1 861</b>	<b>-149</b>	<b>12 140</b>



### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 860 811
årets förlust	-148 919
	<b>-2 009 730</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 009 730
	<b>-2 009 730</b>

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna göras i enlighet med föreningens underhållsplan. Föreningen saknar underhållsplan och styrelsen föreslår ingen avsättning med beaktande av att gjorda avskrivningar skapar tillräckliga reserver i bokföringen för framtida underhåll. Det finns heller inget tillgängligt fritt kapital i föreningen och därmed ingen risk för otillbörlig utdelning av nödvändiga reserver till medlemmarna.

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

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		512 249	476 046
<b>Summa rörelseintäkter</b>	1	<b>512 249</b>	<b>476 046</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-292 398	-344 700
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-49 842	-50 390
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-232 088	-232 090
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-574 328</b>	<b>-627 180</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-62 079</b>	<b>-151 134</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	25
Räntekostnader		-86 840	-88 867
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-86 840</b>	<b>-88 842</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-148 919</b>	<b>-239 976</b>
<b>Årets resultat</b>	7	<b>-148 919</b>	<b>-239 976</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8	15 324 154	15 552 302
Inventarier, verktyg och installationer	9	21 477	25 417
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 345 631</b>	<b>15 577 719</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 345 631</b>	<b>15 577 719</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	10	1 044 369	859 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 018	22 792
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 067 387</b>	<b>882 377</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		119 814	1 749 198
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 187 201</b>	<b>2 631 575</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 532 832</b>	<b>18 209 294</b>

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

14 149 482

14 149 482

##### *Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-1 860 811

-1 620 835

Årets resultat

-148 919

-239 976

**Summa ansamlad förlust**

**-2 009 730**

**-1 860 811**

**Summa eget kapital**

**12 139 752**

**12 288 671**

#### Långfristiga skulder

11

Övriga skulder till kreditinstitut

12

2 300 000

5 800 000

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

2 000 000

40 000

Leverantörsskulder

39 345

37 072

Skatteskulder

2 125

2 184

Övriga skulder

12 952

3 546

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

38 658

37 821

**Summa kortfristiga skulder**

**2 093 080**

**120 623**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**16 532 832**

**18 209 294**

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1-4% / 25-100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10% / 10 år

#### Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld

Föreningen förvärvade fastigheten genom s k bolagspaketering, vilket innebär att fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 11 064 032 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Denna skatteskuld redovisas enligt gällande regler inte i balansräkningen.

#### Not 1 Rörelseintäkter

	2018	2017
Årsavgifter	478 488	440 064
Hyror parkering	30 150	31 950
Övriga intäkter	2	0
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	3 609	4 032
	<b>512 249</b>	<b>476 046</b>

#### Not 2 Fastighetsskötsel

	2018	2017
Fastighetsskötsel	1 456	3 760
Serviceavtal	7 006	3 875
Övrig fastighetsskötsel	4 431	468
	<b>12 893</b>	<b>8 103</b>

### Not 3 Reparationer

	2018	2017
Reparation lås	100	0
Reparation elinstallationer	1 919	2 913
Vattenskada	2 364	3 000
	<b>4 383</b>	<b>5 913</b>

### Not 4 Periodiskt underhåll

	2018	2017
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	5 900	0
Periodiskt underhåll värmeanläggning	14 500	0
	<b>20 400</b>	<b>0</b>

### Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2018	2017
Fastighetsel	11 299	10 081
Uppvärmning	115 476	112 555
Vattenkostnader	18 876	17 506
Sophämtning	9 560	9 200
Försäkring	13 335	12 114
Tomträttsavgäld	39 000	39 000
Kommunikation (TV, Tele, IT)	3 828	3 293
Fastighetsskatt	20 224	19 960
Kostnader för upplåtelse av ombyggd lokal	23 125	106 975
	<b>254 723</b>	<b>330 684</b>

### Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2018	2017
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	29 084	28 620
Revisionsarvode (extern)	13 825	13 594
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	3 609	4 032
Övriga förvaltningskostnader	3 324	4 144
	<b>49 842</b>	<b>50 390</b>

## Not 7 Årets resultat

Uppställningen nedan justerar årets resultat för periodiskt återkommande underhållskostnader samt bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader. Det justerade resultatet benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2018	2017
Årets resultat	-148 919	-239 976
Justering för avskrivningskostnader	232 088	232 090
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	20 400	0
Justering för upplåtelse relaterade kostnader, täcks av upplåtelseavgifter	23 125	106 975
<b>Underhållsöverskott</b>	<b>126 694</b>	<b>99 089</b>

Byggnadsytan är 688 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 184 kr/kvm (144 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 100-200 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

## Not 8 Byggnad

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 841 506	16 841 506
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 841 506</b>	<b>16 841 506</b>
Ingående avskrivningar	-1 289 204	-1 061 056
Årets avskrivningar	-228 148	-228 148
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 517 352</b>	<b>-1 289 204</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 324 154</b>	<b>15 552 302</b>
Taxeringsvärden byggnader	4 684 000	4 684 000
Taxeringsvärden mark	3 577 000	3 577 000
	<b>8 261 000</b>	<b>8 261 000</b>
Bokfört värde byggnader	15 324 154	15 552 302
Bokfört värde mark	0	0
	<b>15 324 154</b>	<b>15 552 302</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 400	39 400
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 400</b>	<b>39 400</b>
Ingående avskrivningar	-13 983	-10 041
Årets avskrivningar	-3 940	-3 942
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 923</b>	<b>-13 983</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 477</b>	<b>25 417</b>

### Not 10 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2018-12-31	2017-12-31
Likvida medel på skattekonto	18 427	20 043
Bankmedel eget konto i SHB hos ekonomisk förvaltare	1 025 942	839 542
	<b>1 044 369</b>	<b>859 585</b>

### Not 11 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	500 000	5 640 000
	<b>500 000</b>	<b>5 640 000</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

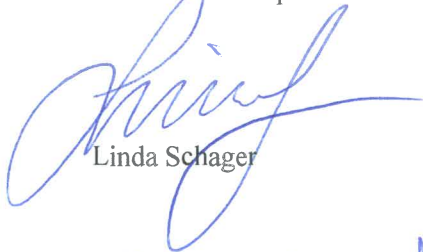
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,35	90-dagar	500 000	2 000 000
Stadshypotek	1,39	2019-12-01	1 960 000	1 980 000
Stadshypotek	1,82	2020-12-01	1 840 000	1 860 000
			<b>4 300 000</b>	<b>5 840 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			2 000 000	40 000

### Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000
	<b>7 000 000</b>	<b>7 000 000</b>



Bromma den 1 april 2019



Linda Schager



Daniel Sundberg



Maria Kausits



Ola Björkman

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-26



Jörgen Götehed  
Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solrosen, org.nr. 769621-9588

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solrosen för år 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 31 december 2018 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.

#### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. Årsredovisningen återfinns på sidorna 8-17.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldiga att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

#### 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

### Anmärkning

Utän att det påverkar mina uttalande ovan vill jag notera att enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader och avsättningar till fonder. Föreningen redovisar ett underskott i resultaträkningen och det föreslås inte någon avsättning till fond för yttre underhåll med hänvisning till att det inte finns något fritt eget kapital.

Stockholm den 26 april 2019

Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB