

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Solvåndan Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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 bostadsrättslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-10-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2013-10-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Carl Henrik Fahlquist	Ledamot
Naveed Moula	Ledamot
Nils Hans Olov Perbjörs	Ledamot
Erik Stig Mikael Yvling	Ledamot

Carla Viviane Jonsson	Suppleant
Lotta L L H Karlsson Javén	Suppleant
Elin Charlotte Lison Svanström	Suppleant
Gunnar Johannes Näslund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Andersson	Ordinarie Extern	PwC
---------------	------------------	-----

Valberedning

Thomas Ferdinandsson
Bengt Lidbäck Sammanställande
Madeleine Tidehorn

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Solvändan 1	2013	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och värmepump.

Byggnadsår och ytor

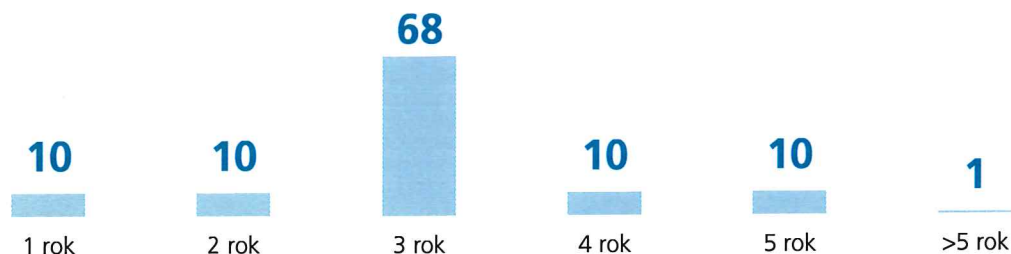
Fastigheten bebyggdes 2013 - 2015 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 014 m², varav 9 301 m² utgör lägenhetsyta och 713 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 109 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Gymet Puls & Träning AB	147 m ²	2022-12-31
Öppna förskolan, Solna församling	251 m ²	2025-12-31
Talin's Café HB	234 m ²	2022-03-31
Life Dent Clinic AB, tankläkare	81 m ²	2023-03-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Barnvagns-/rullstolsrum	
Städtrum	
Fastighetsförråd	
Lägenhetsförråd	Finns i källarplan
Styrelserum	

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av armaturer	2018	Alla armaturer i portuppgångarna kommer att bytas ut till LED belysning.
Bytt ut belysning i trapphusen	2018 - 2019	Uppgraderat till LED belysning.
Byte av koddosor	2018	Uppgradering av säkerheten i form av nya koddosor med taggar och porttelefon.
Förberedelser för elbilar i garaget	2018	Alla platser i garaget kommer att förberedas med elanslutning. Dessa anslutningar kan sedan kopplas till laddstationer för elbilar.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Avtal om Teknisk förvaltning har tecknats med SBC AB, och avtalet omfattar fastighetsskötsel och fastighetsjour
Trädgårdsskötsel och snöröjning mark.	Avtal om trädgårdsskötsel och marksnöröjning har tecknats med Sjölanders Mark & Trädgård Consulting AB
Bevakningsavtal snöröjning Tak	Bevakningsavtal med Roseb Entreprenad AB har tecknats för snöröjning av tak
Städning	Städavtal har tecknats med KEAB Service AB.



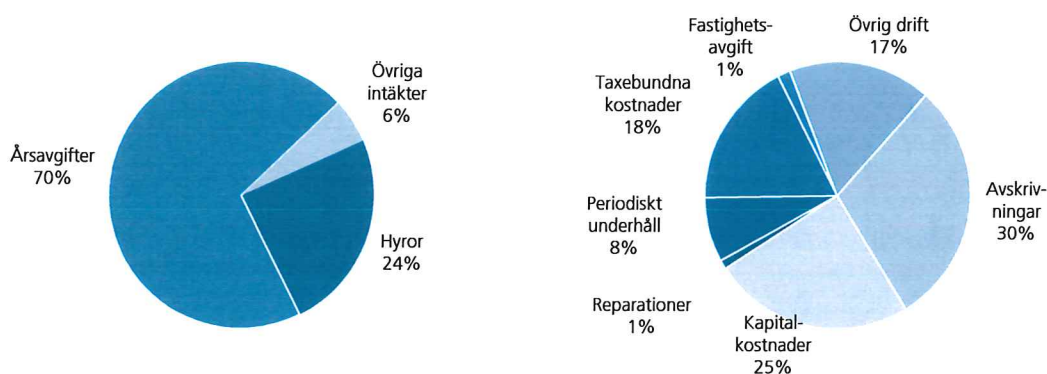
Föreningens ekonomi

Föreningen gör stora överskott pga det fördelaktiga ränteläget och förväntas att göra så de närmaste åren och har på både kort- och lång sikt utrymme att kunna göra stora amorteringar av lån samt sänka medlemmarnas avgifter.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 979 951	4 067 255
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 158 689	8 159 180
Finansiella intäkter	354	862
Minskning kortfristiga fordringar	387 199	0
Ökning av kortfristiga skulder	146 446	0
	8 692 688	8 160 042
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 849 373	2 985 290
Finansiella kostnader	2 070 302	2 127 829
Ökning av materiella anläggningstillgångar	243 279	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	497 927
Minskning av långfristiga skulder	2 311 800	2 224 200
Minskning av kortfristiga skulder	0	412 100
	8 474 754	8 247 346
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 197 885	3 979 951
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	217 934	-87 304

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Handwritten initials/signature

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har investerat i brandsäkerhet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 109 st

Överlåtelse under året: 12 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 185 st

Tillkommande medlemmar: 21 st

Avgående medlemmar: 23 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 183 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	616	616	616	616
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 792	1 745	1 703	1 541
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 082	11 330	11 569	11 775
Elkostnad/m ² totalyta	37	56	51	40
Värmekostnad/m ² totalyta	78	56	75	40
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	16	18	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	207	212	215	219
Soliditet (%)	75	75	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-265	544	416	584
Nettoomsättning (tkr)	8 149	8 122	8 061	4 558

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 301 m² bostäder och 713 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	183 587 000	0	0	183 587 000
Upplåtelseavgifter	130 003 000	0	0	130 003 000
Fond för yttre underhåll	983 575	250 350	0	733 225
S:a bundet eget kapital	314 573 575	250 350	0	314 323 225
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	559 880	-250 350	544 170	266 060
Årets resultat	-265 413	-265 413	-544 170	544 170
S:a fritt eget kapital	294 467	-515 763	0	810 230
S:a eget kapital	314 868 042	-265 413	0	315 133 455

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-265 413
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	810 230
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-250 350
summa balanserat resultat	294 467

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

660 937

955 404

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 148 638	8 122 369
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 051	36 810
Summa rörelseintäkter		8 158 689	8 159 180
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 317 929	-2 593 730
Övriga externa kostnader	Not 5	-409 668	-244 173
Personalkostnader	Not 6	-121 777	-147 387
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 504 780	-2 502 753
Summa rörelsekostnader		-6 354 154	-5 488 043
RÖRELSERESULTAT		1 804 535	2 671 137
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		354	862
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 070 302	-2 127 829
Summa finansiella poster		-2 069 948	-2 126 967
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-265 413	544 170
ÅRETS RESULTAT		-265 413	544 170

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	414 971 609	417 233 110
Summa materiella anläggningstillgångar	414 971 609	417 233 110	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	414 971 609	417 233 110	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	7 644	20 532	
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	4 336 748	4 634 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	241 118	97 170
Summa kortfristiga fordringar	4 585 510	4 752 293	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank	12 910	15 392	
Summa kassa och bank	12 910	15 392	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 598 420	4 767 685	
SUMMA TILLGÅNGAR	419 570 028	422 000 795	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		313 590 000	313 590 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	983 575	733 225
Summa bundet eget kapital		314 573 575	314 323 225
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		559 880	266 060
Årets resultat		-265 413	544 170
Summa fritt eget kapital		294 467	810 230
SUMMA EGET KAPITAL		314 868 042	315 133 455
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	82 203 750	103 348 850
Summa långfristiga skulder		82 203 750	103 348 850
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	20 867 500	2 034 200
Leverantörsskulder		275 369	141 151
Skatteskulder		267 080	267 080
Övriga skulder		44 180	49 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 044 107	1 027 009
Summa kortfristiga skulder		22 498 236	3 518 490
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		419 570 028	422 000 795

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år
Elladdstolpar	10 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	5 726 117	5 726 117
Hyror lokaler momspliktiga	667 018	646 582
Hyror lokaler	610 574	597 495
Hyror garage	707 600	681 000
Bredbandsintäkter	287 760	288 880
Varmvattenintäkter	149 558	182 290
Öresutjämnning	12	5
	8 148 638	8 122 369

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	10 051	36 810
	10 051	36 810

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	289 658
	Fastighetsskötsel beställning	12 024	1 769
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	46 043	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	18 857	12 542
	Snöröjning/sandning	85 816	21 709
	Städning entreprenad	111 197	46 261
	Mattvätt/Hyrmattor	57 294	58 646
	OVK Obl. Ventilationskontroll	13 320	0
	Bevakning	9 955	4 962
	Gemensamma utrymmen	1 932	12 653
	Garage	0	18 600
	Gård	11 279	0
	Serviceavtal	81 107	31 290
	Förbrukningsmateriel	88 215	1 545
	Teleport/hissanläggning	2 708	0
	Brandskydd	71 812	0
		611 559	499 635
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	20 637	0
	Gemensamma utrymmen	0	13 311
	Sophantering/återvinning	0	19 426
	Entré/trapphus	1 172	1 172
	Lås	11 456	40 213
	VVS	21 886	5 130
	Värmeanläggning/undercentral	0	25 182
	Elinstallationer	12 462	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 902	45 216
	Hiss	0	2 734
	Tak	0	1 005
	Mark/gård/utemiljö	11 874	8 771
	Garage/parkering	0	4 404
	Skador/klotter/skadegörelse	0	19 134
	Vattenskada	0	6 426
		86 389	192 125
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	178 380	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	404 527	0
	Mark/gård/utemiljö	63 514	0
	Garage/parkering	14 517	0
		660 937	0
	Taxebundna kostnader		
	El	372 123	564 970
	Värme	777 249	562 751
	Vatten	154 942	157 502
	Sophämtning/renhållning	191 370	160 083
		1 495 683	1 445 306
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 014	41 999
	Kabel-TV	0	281 126
	Bredband	285 806	0
		329 820	323 125
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	133 540	133 540
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 317 929	2 593 730

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	7 124	0
	Juridiska åtgärder	0	17 367
	Revisionsarvode extern revisor	28 153	33 388
	Föreningskostnader	6 168	3 217
	Styrelseomkostnader	9 884	249
	Fritids- och trivselkostnader	644	1 487
	Studieverksamhet	0	2 233
	Förvaltningsarvode	344 637	163 236
	Administration	3 397	5 136
	Korttidsinventarier	7 168	17 859
	Konsultarvode	2 492	0
		409 668	244 173
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	92 663	112 000
	Sociala kostnader	29 114	35 387
		121 777	147 387
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	2 502 753	2 502 753
	Förbättringar	2 027	0
		2 504 780	2 502 753

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	423 490 000	423 490 000
	Nyanskaffningar	243 279	0
	Utgående anskaffningsvärde	423 733 279	423 490 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 256 890	-3 754 137
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 504 780	-2 502 753
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 761 670	-6 256 890
	Planenligt restvärde vid årets slut	414 971 609	417 233 110
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	123 159 620	123 159 620
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	174 000 000	174 000 000
	Taxeringsvärde mark	71 354 000	71 354 000
		245 354 000	245 354 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	233 354 000	233 354 000
	Lokaler	12 000 000	12 000 000
		245 354 000	245 354 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	151 773	670 032
	Klientmedel hos SBC	4 184 975	3 964 559
		4 336 748	4 634 591
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	33 868	32 725
	Varmvattenintäkter	41 273	64 445
	Serviceavtal	12 338	0
	Bredband	71 140	0
	Klimatinvesteringstöd	82 500	0
		241 119	97 170
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	733 225	232 525
	Reservering enligt stadgar	250 350	250 350
	Reservering enligt stämmobeslut	0	250 350
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	983 575	733 225

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,120 %	13 535 000	14 027 500	2021-06-01
Handelsbanken	1,660 %	18 464 250	18 470 750	2019-06-01
Handelsbanken	1,940 %	18 467 500	18 470 750	2020-06-01
Handelsbanken	2,720 %	18 467 500	18 470 750	2023-06-01
Handelsbanken	3,060 %	15 669 500	17 472 550	2025-06-01
Handelsbanken	1,140 %	18 467 500	18 470 750	2022-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		103 071 250	105 383 050	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 867 500	-2 034 200	
		82 203 750	103 348 850	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 91 071 250 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
El	23 420	59 404
Värme	126 217	76 169
Sophämtning	11 423	10 280
Extern revisor	30 000	30 000
Arvoden	66 354	87 433
Sociala avgifter	20 848	27 471
Avgifter och hyror	765 845	736 252
	1 044 107	1 027 009

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

BRF Solvåndan har under 2019 investerat i kameraövervakning i garaget samt nödbelysning i trapphusen.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 23 / 4 2019



Carl Henrik Fahlgvist
Ledamot



Naveed Moula
Ledamot



Nils Hans Olov Perbjörs
Ledamot



Erik Stig Mikael Yvling
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 / 4 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Per Andersson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solvändan Solna, org.nr 769627-0516

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solvändan Solna för år 2018.

Enligt vår 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.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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.

BB

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solvändan Solna för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

LD

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 24 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor