

ÅRSREDOVISNING 2019



Bostadsrättsföreningen
Solängen

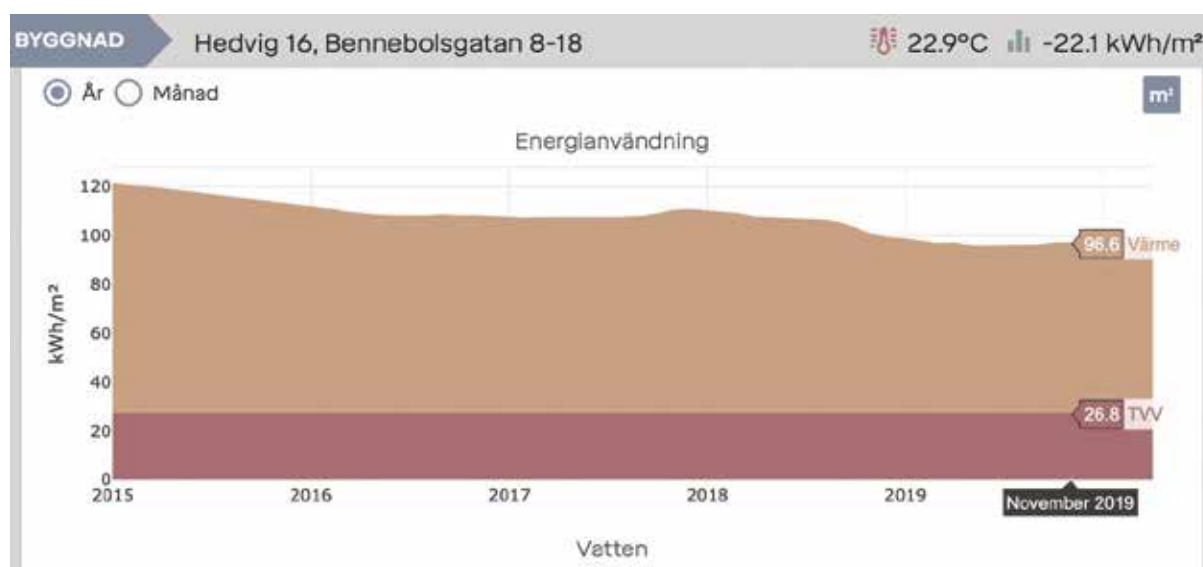


Styrelsen har ordet

Vår strategi är att långsiktigt minska föreningens höga skuldsättning. Vi har därför ökat amorteringstakten i föreningens lån. Vid omsättningar av lån har, och kommer även i framtiden, extra amorteringar att göras. En minskad skuldsättning gör också att föreningens känslighet för eventuellt höjda räntor minskar.

I och med den höga skuldsättningen måste vi också finansiera allt framtida underhåll med egna pengar. Att ta upp nya lån är enligt styrelsens uppfattning inte något alternativ. Föreningen behöver därmed hålla en stor kassa. För att nå dessa mål får vi även i framtiden räkna med en viss årlig avgiftshöjning.

Styrelsen har medvetet gått in för att spara pengar genom att minska våra uppvärmningskostnader. Sedan 2015 har vår energiförbrukning minskat från 121 kWh/m² till 96,8 kWh/m² genom att ett väderberoende



värmestyrningssystem doserar ut fjärrvärmens till lägenheterna. Extra värme tillsätts numera före eventuella köldknäppar och kapar därmed dyra toppbelastningar i fjärrvärmens. Under senhösten justerades även termostaterna i samtliga lägenheter – allt för att få ett jämnare värmefflöde.

Med minskad uppvärmning har vi även sparat på miljön – under ett år har utsläppen av nedanstående ämnen reducerats:

Koldioxid CO ₂	10 641 kg
Kväveoxid NO	31 kg
Svavel	22 kg
Stoft	2 kg

Under våren installerades två laddplatser för elbilar i carporten, och fyra utomhus. Beläggningen är än så länge låg, men vi är väl rustade när anstormningen kommer.

Styrelsen



Innehåll:

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12
Underskrifter.....	16
Revisionsberättelse.....	17

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01–2019-12-31.

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. Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2039.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2005-03-03. Säte: Stockholm.

Våra nuvarande stadgar registrerades 2018-09-11.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Hedvig 16 på adressen Bennebolsgatan 18 i Spånga. Föreningen har 87 bostadsrätter om totalt 6 303 kvm med en fördelning enligt tabell nedan.



Brf Solängen ingår i en gemensamhetsanläggning (Hedvig g:a1) tillsammans med Brf Solgläntan och Brf Liv. Gemensamhetsanläggningen förvaltar väg för tillfarter, carportar, markparkeringsplatser m.m. Andelstalet för Hedvig 16 är en tredjedel.

Föreningen disponerar 56 carport- och parkeringsplatser, som har haft drygt 95% beläggningsgrad över året.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad i samma bolag.

Föreningens uppvärmning

Fastigheten försörjs med fjärrvärme från Stockholm Exergi.

Styrelsens sammansättning efter årsstämman 2019-05-08.

Thomas Sessler	Ordförande
Nina Halme	Sekreterare
Olof Petersson	Ekonomi
Per Dahlbom	Ledamot
Hans Nordin	Byggansvarig
Lisbeth Simmefalk	Suppleant
Mia Larsson	Suppleant
Maria Larsson-Wååg	Suppleant

Valberedning

Gill Fjellström och Cecilia Ramstedt.

Revisor

Mats Blomgren Revisor PwC

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Utförda underhåll 2019

Våren	Inköp av nytt torkskåp som ersätter trasigt torkskåp. Sanering av klotter på carportar. Montering av ny brandvarnare i uthyrningsrummet. Inoljning av portar och målning av utomhus bänkarna. Reparation av flaggstången. Montering av brandvarningsskyltar vid hissarna.
Hösten	Värmejustering av samtliga lägenheter i fastigheten. Åtgärdat vattenläckage från taket i båda soprummen. Åtgärdat fel på rökevakueringssluckorna i port nr 14. Inköp av nytt torkskåp som ersätter trasigt torkskåp. Tecknat avtal om underhåll av fjärrvärmecentralen. Samtliga kärl i soprummen har rengjorts.

Avtal med leverantörer

Bredband/IP-telefoni	Ownit
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elavtal	Fortum Ellevio, Skellefteå Kraft
Entrémattor	Berendsen Textilservice
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hissar	Kone AB
Högtrycksspolning	Solna Högtryck
Kabel-TV	Telenor
Låssystem ASSA	Låspunkten AB
Parkeringsplatser	Apcoa/Europark
Sophämtning	SUEZ Recycling AB, Stockholm Vatten och Avfall
Teknisk förvaltning inkl. städning, trädgård och vinterunderhåll	City Förvaltning AB (CFAB)
Vatten	Stockholm Vatten
Värmestyrning	eGain

Exempel på planerat underhåll *År*

Byte av tvättmaskiner	2020
Byte av torktumlare	2020
Målning av trapphus	2021
Strykning av takplåt	2021

Övrig verksamhetsinformation

En årlig översyn av föreningens brandsläckare och samtliga rökluckor har genomförts.

Uthyrningen av övernattningsrum och samlingslokal har skötts av en uthyrningsgrupp. Övernattningsrummet har varit uthyrt 79 nätter och samlingslokalen vid 24 olika tillfällen förutom styrelsens utnyttjande av lokalen. Hyran debiteras numera respektive medlems månadsavgift.

Styrelsen har under året gett ut fem informationsblad.

Föreningens hemsida: www.solangen.bostadsratterna.se har uppdaterats kontinuerligt.

Vid årsskiftet fanns två, av styrelsen godkänd, andrahandsuthyrningar.

Innan en medlem lämnar föreningen, görs en besiktning/avflyttningsbesök av styrelsen.

Samtliga nyinflyttade besöks av styrelsen för information om föreningen och boendet.

För viss skötsel av vår utemiljö finns en trädgårdsgrupp.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har fattat beslut om höjning av månadsavgifterna med 3%, med anledning av kommande underhåll, ökade amorteringar på grund av föreningens höga skuldsättning och eventuella räntehöjningar. Gäller från och med 1 mars 2020.

Övriga uppgifter

Under våren har föreningen installerat 6 st elladdstolpar för bilar, varav 4 st på parkeringen och 2 st i carport.

Granträffar bland föreningens medlemmar har genomförts ca. en gång per månad och föreningen har bidragit med 20 kr per deltagare och träff för att täcka kostnader för kaffe och bröd.

I september genomfördes korvgrillning med kaffe och kaka. Cirka 30 medlemmar deltog.

Alla medlemmar erbjöds att köpa ventilationsfilter till radiatorer samt köksventiler. 116 st. filter till radiatorer och 3 st. filter till köksventiler såldes.

Termostaterna i samtliga lägenheter justerades för att få en jämnare värmefördelning.

Alla medlemmar erbjöds att köpa vattenläckagevarnare att monteras under diskmaskin. 25 monteringar utfördes.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 113 st.

Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7.

Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 177 660	5 006 138	5 088 059	5 121 882
Resultat efter fin. poster	622 398	-223 477	125 177	227 846
Soliditet, %	62	62	62	62
Yttre fond	1 772 069	1 720 194	1 562 619	1 405 044
Taxeringsvärde	119 000 000	102 000 000	102 000 000	102 000 000
Bostadsyta, kvm	6 303	6 303	6 303	6 303
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	775	756	756	756
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 203	11 355	11 386	11 733
Genomsnittlig skuldränta, %	1,22	1,66	1,65	1,84
Belåningsgrad, %	38,21	38,47	38,32	39,22

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	47 257 000	-	-	47 257 000
Upplåtelseavgifter	70 003 000	-	-	70 003 000
Fond, yttre underhåll	1 720 194	-	51 875	1 772 069
Balanserat resultat	-2 213 297	-223 477	-51 875	-2 488 649
Årets resultat	-223 477	223 477	634 079	634 079
<i>Eget kapital</i>	<i>116 543 420</i>	<i>0</i>	<i>634 079</i>	<i>117 177 499</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 488 649
Årets resultat	622 398
Totalt	-1 866 251

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	315 150
Balanseras i ny räkning	-2 181 401
	-1 866 251

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 177 660	5 006 138
Rörelseintäkter		77 436	48 562
Summa rörelseintäkter		5 255 096	5 054 700
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 154 241	-2 476 169
Övriga externa kostnader	8	-197 593	-227 539
Personalkostnader	9	-136 306	-136 306
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 277 982	-1 251 112
Summa rörelsekostnader		-3 766 122	-4 091 126
Rörelseresultat		1 488 974	963 574
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-866 576	-1 187 051
Summa finansiella poster		-866 576	-1 187 051
Resultat efter finansiella poster		622 398	-223 477
Årets resultat		622 398	-223 477

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	184 794 872	186 044 324
Markanläggningar	12	49 244	0
Maskiner och inventarier	13	77 682	18 271
Summa materiella anläggningstillgångar		184 921 798	186 062 595
Summa anläggningstillgångar		184 921 798	186 062 595
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 725	89 883
Övriga fordringar	14	9 693	9 698
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	161 135	142 886
Summa kortfristiga fordringar		192 553	242 467
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 632 643	2 816 899
Summa kassa och bank		3 632 643	2 816 899
Summa omsättningstillgångar		3 825 196	3 059 366
Summa tillgångar		188 746 994	189 121 961

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		117 260 000	117 260 000
Fond för yttre underhåll		1 772 069	1 720 194
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>119 032 069</i>	<i>118 980 194</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 488 649	-2 213 297
Årets resultat		622 398	-223 477
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 866 251</i>	<i>-2 436 774</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>117 165 818</i>	<i>116 543 420</i>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	69 893 911	71 238 417
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>69 893 911</i>	<i>71 238 417</i>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		660 904	330 904
Leverantörsskulder		319 329	301 420
Skatteskulder		11 612	11 461
Övriga kortfristiga skulder		-1 859	30 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	697 279	666 307
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>1 687 265</i>	<i>1 340 124</i>
Summa eget kapital och skulder		188 746 994	189 121 961

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Solängen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,9%
Fastighetsförbättringar	5–10%
Maskiner och inventarier	20%
Markanläggningar	20%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Andrahandsuthyrning	0	2 274
El	2 459	0
Hyses-/avgiftsbortfall bostäder	-1 701	0
Intäkt, Parkeringsbolag	290 089	236 708
Årsavgifter, bostäder	4 886 813	4 767 156
Öres- och kronutjämning	2	0
Övriga intäkter	22 503	3 300
Övriga rörelseintäkter	54 931	45 262
Summa	5 255 096	5 054 700

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktningsskostnader	10 101	6 435
Fastighetsskötsel	83 740	89 750
Fastskötsel/teknisk förv extra	53 686	149 126
Hiss serviceavtal	81 000	77 885
Klottersanering	19 003	0
Mattservice	24 208	23 976
Omkostnad parkering	39 780	42 554
Service värmeanläggning	3 312	20 425
Snöskottning	55 850	61 562
Städning	87 210	94 200
Trädgårdsarbete	87 256	118 375
Övriga köpta tjänster	21 051	7 050
Övriga serviceavtal	35 662	29 793
Summa	601 860	721 131

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	243 906	218 729
Summa	243 906	218 729

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Ladd stolpar	0	0
Värmereglering eGain1	0	62 819
OVK	0	2 500
Inglasning av balkonger	0	8 700
Målning	0	94 500
Summa	0	168 519

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	150 803	157 287
Grovsopor, tidningar	22 088	22 534
Sophämtning	41 514	45 472
Uppvärmning	516 418	537 421
Vatten	124 182	121 879
Summa	855 005	884 593

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	145 116	145 116
Fastighetsförsäkringar	71 183	69 499
Fastighetsskatt	119 799	116 319
Kabel-TV	117 373	117 680
Samfällighet	0	34 583
Summa	453 471	483 197

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	79 540	76 456
Bankkostnader	5 807	3 678
Extradebitering förvaltn.	12 599	12 980
Förbrukningsinventarier	1 398	24 953
Förbrukningsmaterial	6 185	0
Hyra, lokal	0	1 500
Kontorsmtrl trycksaker	2 782	848
Postbefordran	1 053	1 323
Resekostnader	0	21
Revisionsarvoden	35 000	40 625
Ritnings/kopierings kostn	0	4 075
Serv.avg branschorg.	12 082	11 892
Styr.möte/stämman/städdag	6 542	7 195
Telekommunikation	5 128	4 788
Övr förvaltningskostnader	21 413	9 559
Övriga externa kostnader	8 065	27 647
Summa	197 593	227 539

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	23 306	23 306
Styrelsearvoden	113 000	113 000
Summa	136 306	136 306

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Dröjsmålsränta	260	0
Räntekostn kortfr skulder	0	539
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	866 316	1 186 512
Summa	866 576	1 187 051

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	193 336 849	193 336 849
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	193 336 849	193 336 849
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 292 525	-6 043 073
Årets avskrivning	-1 249 452	-1 249 452
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 541 977	-7 292 525
Utgående restvärde enligt plan	184 794 872	186 044 324
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>58 000 000</i>	<i>58 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	82 000 000	74 000 000
Taxeringsvärde mark	37 000 000	28 000 000
Summa	119 000 000	102 000 000

Not 12, Markanläggningar	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Årets inköp	57 938	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	57 938	0
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Årets avskrivning	-8 694	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 694	0
Utgående restvärde enligt plan	49 244	0

Not 13, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	19 931	0
Inköp	79 247	19 931
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	99 178	19 931
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 660	0
Avskrivningar	-19 836	-1 660
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 496	-1 660
Utgående restvärde enligt plan	77 682	18 271

Not 14, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	9 693	9 698
Summa	9 693	9 698

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	36 279	36 279
Försäkringspremier	42 416	40 883
Förvaltning	20 502	19 885
Kabel-TV	29 810	29 338
Räntor	1 655	0
Vatten	0	328
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 473	16 173
Summa	161 135	142 886

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2023-01-25	1,21 %	19 390 420	19 540 420
SEB	2020-12-28	1,19 %	9 656 216	9 656 216
SEB	2021-12-28	1,13 %	14 649 379	14 799 379
SEB	2021-12-28	1,75 %	8 358 800	8 573 306
Swedbank	2024-09-25	0,82 %	18 500 000	19 000 000
Summa			70 554 815	71 569 321

Varav amorteras inom 12 månader

660 904

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräkn arvode revision	32 500	0
El	5 533	16 984
Fastighetsskötsel	7 063	6 874
Förutbetalda avgifter/hyror	409 246	397 263
Löner	65 854	66 354
Sociala avgifter	19 481	20 625
Städning	8 075	7 850
Uppkost räntor	33 613	0
Uppkost vatten	32 596	0
Uppvärmning	67 527	71 218
Utgiftsräntor	0	30 630
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 791	48 510
Summa	697 279	666 307

Not 18, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	75 600 000	75 600 000
Summa	75 600 000	75 600 000

Not 19, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Installation av ny torktumlare som ersätter en trasig.

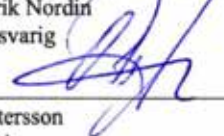
Underskrifter

Spånga, 2020-05-11
Ort och datum



Nina Halme
Sekreterare


Hans Erik Nordin
Byggansvarig

Per Dahlborn
Ord. ledamot


Olof Petersson
Ekonomi

Thomas Sessler
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-12

Mats Blomgren
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solängen, org.nr 769612-2097

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solängen för år 2019.

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 2019 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:

1/B

- 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. 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 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 Solängen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar den ansamlade förlusten 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.

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 12 maj 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor

