



# Solhem 1



Innehåll:	Sida:
<b>Förvaltningsberättelse</b>	
Allmänt om verksamheten	3–4
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	5
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6
<b>Ekonomi</b>	
Resultaträkning	7
Balansräkning – Tillgångar	8
Balansräkning – Eget kapital och skulder	9
Noter	10–16
<b>Revisionsberättelse</b>	17–19

Styrelsen för Brf Solhem 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### **Allmänt om verksamheten**

I styrelsen uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till så att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhåll. 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.
- För att minska kostnaderna undersöks utbyte av nuvarande lampor till led lampor samt ersätta fjärrvärme med bergvärme.

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

### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2016-09-06 hos Bolagsverket.

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

### **Styrelsen och revisor**

#### **Styrelsen**

Ibrahim Aljic	Ledamot
Sture Hallberg	Ledamot
Annika Jonsson	Ledamot
Evamaria Quitzau	Ledamot
Rolf Åström	Ledamot
Per-Olov Edlund	Ledamot
Kristina Eriksson	Suppleant
Peter Ågren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### **Ordinarie revisor**

Mats Blomgren

Ordinarie

PwC

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-16.

#### **Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Finnbo 2	2003	Stockholm
Finnbo 3	2003	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### **Byggnadsår och ytor**

Fastigheterna bebyggdes 2003 och består av 4 flerbostadshus.

Fastigheternas värdeår är 2003.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 386 kvm, varav 7 386 kvm utgör lägenhetsyta.

#### **Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 102 lägenheter med bostadsrätt.

#### **Lägenhetsfördelning:**

1 rok –	10 st
2 rok –	33 st
3 rok –	28 st
4 rok –	29 st
5 rok –	2 st

## **Byggnadernas tekniska status**

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk Förvaltning	Storholmen Förvaltning AB från och med 2017-01-01
Ekonomisk Förvaltning	Storholmen Förvaltning AB från och med 2017-01-01

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Från och med 2017-01-01 har föreningen bytt förvaltare och har nu Storholmen Förvaltning AB som förvaltare.

Renoveringen av avluftningsrören har under året slutförts. Totalkostnaden blev 1 187 402 kronor efter avdrag från försäkringen på 137 500 kronor och JM:s bidrag med 537 500 kronor.

Föreningen har bytt städbolag till Västerorts Städservice AB.

Som vanligt har vi haft två "fixardagar", en på våren och en på hösten ledd av vår trädgårdsmästare Joachim. Tillfälle gavs då också till social samvaro med kaffe och korvgrillning. Året avslutades på luciadagen med kaffe och glögg. Vi bjöds också på vacker körsång.

Styrelsen har haft 11 stycken ordinarie styrelsemöten och ett extra styrelsemöte, alla är protokollförda.

Styrelsen har hållit öppet för medlemmarna i gästlägenheten vid tre tillfällen under hösten.

### **Medlemsinformation**

Medlemslägenheter: 102 st

Överlåtelse under året: 15 st

I enlighet med stadgarna kommer vi ta ut en avgift för andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 134 st

Tillkommande medlemmar: 17 st

Avgående medlemmar: 18 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 133 st

### **Ekonomi**

Styrelsen kommer som alltid bevaka ekonomin med föreningens bästa i fokus.

### **Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 konor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.



<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	807	825	824	820	800
Lån/kvm bostadsrättsyta	9220	9204	9 258	9 309	9 558
Elkostnader/kvm totalyta	30	43	31	32	33
Värmekostnad/kvm totalyta	134	132	120	119	125
Vattenkostnad/kvm totalyta	28	26	22	22	21
Kapitalkostnader/kvm totalyta	96	258	365	383	424
Soliditet (%)	65	64	65	65	65
Res. efter finans. poster (tkr)	-1310	-1 482	-1 828	-1 927	-626
Nettoomsättning (tkr)	6 259	6 628	6 408	6 350	6 211

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 386 kvm bostäder.

### Förändringar eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	59 398 000	2 671 315	69 972 350	-4 979 683	-1 481 975	<b>125 580 007</b>
Avsättning yttre uh-fond			184 650	-184 650		<b>0</b>
lanspråktagande av yttre uh-fond:			-165 379	165 379		
Disposition av föregående års resultat:				-1 481 975	1 481 975	<b>0</b>
Årets resultat:					-1 309 357	<b>-1 309 357</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>59 398 000</b>	<b>2 671 315</b>	<b>70 157 000</b>	<b>-6 480 929</b>	<b>-1 309 357</b>	<b>124 270 650</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Ansamlat resultat	-6 480 929
Årets resultat	-1 309 357
	<b>-7 790 286</b>
Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till yttre underhåll	184 650
lanspråktagande yttre underhåll	-165 379
I ny räkning överföres	-7 809 557
	<b>-7 790 286</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not 1</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 259 075	6 627 556
Övriga rörelseintäkter	3	49 861	1 440
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 308 936</b>	<b>6 628 996</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-3 882 863	-3 597 978
Övriga externa kostnader	5	-918 089	-506 424
Arvoden och personalkostnader	6	-253 122	-247 375
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 852 104	-1 852 105
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 906 178</b>	<b>-6 203 882</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-597 242</b>	<b>425 114</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-205	165
Räntekostnader och liknande resultatposter		-711 910	-1 907 254
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-712 115</b>	<b>-1 907 089</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 309 357</b>	<b>-1 481 975</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 309 357</b>	<b>-1 481 975</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 309 357</b>	<b>-1 481 975</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	191 284 604	193 126 190
Maskiner och inventarier	9	158 835	169 353
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>191 443 439</b>	<b>193 295 543</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>191 443 439</b>	<b>193 295 543</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		12 216	12 341
Övriga fordringar	10	637	1 604 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	119 858	118 200
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>132 711</b>	<b>1 735 278</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 432 199	194 039
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 432 199</b>	<b>194 039</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 564 910</b>	<b>1 929 317</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>194 008 349</b>	<b>195 224 860</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		129 370 350	129 370 350
Fond för yttre underhåll	12	2 690 586	2 671 315
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>132 060 936</b>	<b>132 041 665</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 480 930	-4 979 683
Årets resultat		-1 309 357	-1 481 975
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 790 287</b>	<b>-6 461 658</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>124 270 649</b>	<b>125 580 007</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	67 526 753	67 412 077
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>67 526 753</b>	<b>67 412 077</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	13	570 324	570 324
Leverantörsskulder		413 007	653 083
Skatteskulder		263 466	256 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	964 150	753 247
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 210 947</b>	<b>2 232 776</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>194 008 349</b>	<b>195 224 860</b>

## Noter

### NOT 1

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider (År):

Byggnader	100
Fastighetsförbättringar	10
Markanläggning	15
Inventarier	20
Markanläggning	5
Fastighetsförbättringar	15

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansslutning.

<b>NOT 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	5 961 409	6 089 890
Hysesbortfall	-17 100	-23 840
Hyrer garage/parkering	288 700	507 999
Överlåtelse/pantsättning	13 664	43 950
Gästlägenhet	12 400	9 600
Öresutjämnig	2	-45
	<b>6 259 075</b>	<b>6 627 556</b>

<b>NOT 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Övriga intäkter	49 861	1 440
	<b>49 861</b>	<b>1 440</b>

<b>NOT 4</b>	<b>Driftkostnader</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	53 797	112 540
Fastighetsskötsel beställning	75 549	28 826
Fastighetsskötsel gård entreprenad	24 442	42 482
Snöröjning/sandning	18 951	121 990
Städning entreprenad	178 180	272 373
Städning enligt beställning	8 513	0
Mattvätt/Hyrmattor	17 457	21 865
OVK Obl. ventilationskontroll	0	131 788
Myndighetstillsyn	0	13 369
Bevakning	18 112	3 165
Gård	8 236	11 551
Serviceavtal	8 863	52 176
Förbrukningsmateriel	30 299	18 714
Brandskydd	11 225	34 444
	<b>453 624</b>	<b>865 283</b>

<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	0	4 825
Hyreslägenheter	19 614	15 391
Gemensamma utrymmen	13 575	35 810
Tvättstuga	54 638	45 678
Entré/Trapphus	23 375	6 583
Lås	7 099	8 083
VVS	216 102	100 098
Värmeanläggning/undercentral	25 673	23 432
Ventilation	96 284	91 315
Elinstallationer	26 021	0
Hiss	32 728	194 645
Mark/gård/utemiljö	0	9 114
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 025
	<b>515 109</b>	<b>537 999</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	1 875	12 500
Tvättstuga	0	32 119
VVS	801 090	0
Ventilation	-105 615	0
Hiss	25 660	118 168
Mark/gård/utemiljö	0	2 592
	<b>723 010</b>	<b>165 379</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	218 289	317 468
Värme	991 533	972 298
Vatten	204 142	193 910
Sophämtning/renhållning	147 009	113 719
Grovsopor	12 962	36 792
	<b>1 573 935</b>	<b>1 634 187</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	78 322	54 814
Självrisk	0	0
Kabel-TV	40 422	167 282
Bredband	178 268	43 698
Övriga fastighetskostnader	320 173	0
	<b>617 185</b>	<b>265 794</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>		
Fastighetsskatt/kommunal avgift	134 130	129 336
<b>Totala driftkostnader</b>	<b>3 882 863</b>	<b>3 597 978</b>

**NOT 5****Övriga externa kostnader**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Kreditupplysning	0	2 125
Medlemsinformation	1 500	250
Tele- och datakommunikation	32 905	38 276
Juridiska åtgärder	243 712	0
Förvaltning	127 812	77 247
Revisionsarvode	32 500	33 500
Föreningskostnader	27 128	1 950
Styrelseomkostnader	1 214	2 522
Fritids- och trivselkostnader	820	9 042
Förvaltningsarvode	38 547	86 332
Förvaltningsarvode övriga	165 140	63 052
Administration	0	13 115
Korttidsinventarier	500	999
Konsultarvode	110 202	156 489
Övriga driftskostnader	136 109	21 525
	<b>918 089</b>	<b>506 424</b>

**NOT 6****Arvoden och personalkostnader**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Styrelse och portombud	157 000	149 000
Arvoden	63 000	63 000
Sociala kostnader	33 122	35 375
	<b>253 122</b>	<b>247 375</b>

**NOT 7****Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Byggnad	1 738 026	1 738 027
Förbättringar	79 164	79 163
Inventarier	34 914	34 915
	<b>1 852 104</b>	<b>1 852 105</b>

<b>NOT 8</b>	<b>Byggnader och mark</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ingående anskaffningsvärden	158 907 076	158 907 076
Mark	42 842 800	42 842 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>201 749 876</b>	<b>201 749 876</b>
Ingående avskrivningar	-8 371 699	-6 554 509
Årets avskrivningar	-1 817 190	-1 817 190
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 188 889</b>	<b>-8 371 699</b>
Ingående avskrivningar markanläggningar	-251 987	-227 591
Årets avskrivningar markanläggningar	-24 396	-24 396
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>-276 383</b>	<b>-251 987</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>191 284 604</b>	<b>193 126 190</b>
Taxeringsvärden byggnader	82 000 000	82 000 000
Taxeringsvärden mark	33 000 000	33 000 000
	<b>115 000 000</b>	<b>115 000 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	115 000 000	115 000 000
	<b>115 000 000</b>	<b>115 000 000</b>

<b>NOT 9</b>	<b>Maskiner och inventarier</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ingående anskaffningsvärden	210 376	210 376
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>210 376</b>	<b>210 376</b>
Ingående avskrivningar	-41 023	-30 504
Årets avskrivningar	-10 519	-10 519
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-51 542</b>	<b>-41 023</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>158 834</b>	<b>169 353</b>



<b>NOT 10</b>	<b>Övriga fordringar inkl SBC klientmedel</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Skattekonto	637	49 389
Klientmedel hos SBC	0	1 555 348
	<b>637</b>	<b>1 604 737</b>

<b>NOT 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Försäkring	14 123	8 861
Övriga interimfordringar	105 735	56 760
Kabel-TV/bredband	0	52 579
	<b>119 858</b>	<b>118 200</b>

<b>NOT 12</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Vid årets början	2 671 315	1 982 891
Reservering enligt stadgar	184 650	184 650
Reservering enligt stämmobeslut		700 000
lanspråktagande enligt stadgar		0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-165 379	-196 226
	<b>2 690 586</b>	<b>2 671 315</b>

<b>NOT 13</b>	<b>Övriga skulder till kreditinstitut</b>			
<b>Långivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2017-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2016-12-31</b>
Handelsbanken 5499	1,68	2022-03-01	21 562 576	21 786 796
Handelsbanken 35629	1,05	2018-01-18	700 000	0
Handelsbanken 917354	0,9	2019-01-30	21 984 447	22 104 447
Handelsbanken 984069	0,95	2018-03-01	1 485 000	1 500 000
Handelsbanken 985300	1,04	2019-12-01	22 365 054	22 591 158
			<b>68 097 077</b>	<b>67 982 401</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-570 324	-570 324
			<b>67 526 753</b>	<b>67 412 077</b>

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 2 851 tkr årligen.  
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 53 842 tkr.

NOT 14	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	
	2017-12-31	2016-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	71 000 000	71 000 000
Varav obelånade	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>71 000 000</b>	<b>71 000 000</b>

NOT 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
	2017	2016
El	0	28 966
Värme	151 075	147 055
Extern revisor	34 000	34 000
Arvoden	14 000	14 000
Sociala avgifter	4 400	4 400
Ränta	0	1 267
Förskottsbetalade avgifter och hyror	572 894	478 709
Konsultarvode	187 782	44 850
	<b>964 151</b>	<b>753 247</b>

SPÅNGA den 19/3 2018

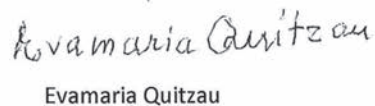
  
Sture Hallberg

  
Rolf Åström

  
Per-Olov Edlund

  
Ibrahim Ajic

  
Annika Jonsson

  
Evamaria Quitzau

Min revisionsberättelse har lämnats 26/4 2018

  
Mats Blomgren  
Auktoriserad revisor



## **Revisionsberättelse**

Till föreningsstämman i Brf Solhem 1, org.nr 769609-1029

### **Rapport om årsredovisningen**

#### ***Uttalanden***

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solhem 1 för år 2017.

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 2017 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. 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 Solhem 1 för år 2017 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 revisionssed 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 26 april 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren  
Auktoriserad revisor

