

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solhem 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

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 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 av likvida medel".

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2068.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren, men det kan bli aktuellt att byta elementens ventiler och termostater under 2020.
- Föreningen planerar under 2020:
 - Byta dagens belysning till LED-belysning.
 - Sätta upp vajrar på taken för att göra takarbeten säkrare.
 - Rengöring av värmepumpar.
- 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 information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har pga upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-21 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

Ibrahim Aljic	Ledamot
Per-Olov Edlund	Ledamot
Sture Hallberg	Ledamot
Annika Jonsson	Ledamot
Gudrun Sköld	Ledamot
Malin Blümer	Suppleant
Evamaria Quitzau	Suppleant

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

Ordinarie revisor

Mats Blomgren Ordinarie PwC

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. Extra föreningsstämma 2019-12-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Finnbo 2	2003	Stockholm
Finnbo 3	2003	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2003 och består av 4 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 2003.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 386,5 m², varav 7 386,5 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 102 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	10 st
2 rum och kök	33 st
3 rum och kök	28 st
4 rum och kök	29 st
5 rum och kök	2 st

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Uthyrningsrum	Uthyrningsrum finns att hyra för 200 kr/dygn
Tvättstuga	I tvättstugan finns fyra tvättmaskiner, en grovtvättmaskin, två torktumlare, tre torkskåp och en mangel

13

Byggnadernas tekniska status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk Förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Ekonomisk Förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Hissar	ITK AB
Försäkring	Trygg-Hansa Försäkrings AB (Brandkontoret fr.o.m. 2020-03-01)
El	Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten & Avfall AB
Sophantering	Stockholm Vatten & Avfall AB och SUEZ AB
Mattor	Carpeting i Stockholm AB
Städning	Västerorts Städservice AB
Bredband	Ownit Broadband AB
TV	ComHem AB
Brandskydd	Cupola Stockholm AB
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB
P-bevakning	Länsparkering Bevakning KB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Möten mm

- Styrelsen har haft 11 stycken ordinarie styrelsemöten och ett extra styrelsemöte som alla är protokollförda.
- Under året höll styrelsen ett möte med portombuden.
- Den 4 juni hölls ett informationsmöte om planerna på att begära ändrad detaljplan för vår stora parkering.
- En extra föreningsstämma hölls den 4 december. Stämman beslöt att föreningen ska ansöka om ändrad detaljplan för vår parkering (i samarbete med ägarna till Hårologitomten).
- Det traditionella luciafirandet ställdes in och luciakaffe och glögg och tilltugg serverades i samband med den extra föreningsstämman.
- Som vanligt har vi haft två "fixardagar", en på våren och en på hösten ledda av vår trädgårdsmästare Joachim. Tillfälle gavs då också till social samvaro med kaffe och korvgrillning.

Övrigt

- Information till medlemmarna har anslagits i portarna och lagts upp på hemsidan.
- Begäran om detaljplanebesked för parkeringsplatsen har lämnats in till staden.
- Två lån har omförhandlats under året.
- En lägenhet har sålts av Kronofogden.
- Soprummen har målats om.
- Samtliga kärl i soprummen har rengjorts.
- Fastighets- och underhållsplansgenomgång med förvaltaren.
- Radonmätning i lägenheter, inga åtgärder krävs.
- Slamsugning av dagvattenbrunnar.
- Energideklarationen har uppdaterats.
- Vi har arbetat med att få en godkänd obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 102 st

Överlåtelser under året: 13 st

I enlighet med stadgarna tar vi ut en avgift för andrahandsuthyrning.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 136 st

Tillkommande medlemmar: 19 st

Avgående medlemmar: 17 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 138 st

Ekonomi

Styrelsen har som alltid bevakat ekonomin med föreningens bästa i fokus.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 konor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Förändring av likvida medel	2019	2018
Likvida medel vid årets början	2 429 889	2 432 199
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	6 423 741	6 449 528
Finansiella intäkter	118	285
Ökning av kortfristiga skulder	0	113 177
Minskning av kortfristiga fordringar	122 395	0
	6 546 254	6 562 990
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	3 909 317	4 282 025
Finansiella kostnader	824 834	870 762
Ökning av kortfristiga fordringar	0	127 189
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	660 324	1 285 324
Minskning av kortfristiga skulder	192 707	0
	5 587 182	6 565 301
Likvida medel vid årets slut	3 388 961	2 429 888
Årets förändring av likvida medel	959 072	-2 311

13

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 439	6 402	6 259	6 628	6 408
Resultat efter finansiella poster	-162	-555	-1 310	-1 482	-1 828
Soliditet (%)	65,0	64,0	65,0	64,0	65,0
Kassalikviditet (%)	165,5	115,7	116,0	86,4	113,8
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	824	824	807	825	824
Lån kvm totalyta (kr)	8 879	9 045	9 220	9 204	9 258
Elkostnad/ kvm totalyta (kr)	39	29	30	43	31
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	132	137	134	132	120
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	27	27	28	26	22
Räntekostnader/kvm totalyta (kr)	112	118	96	258	365

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7386 kvm totalyta.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	59 398 000	69 972 350	2 709 857	-7 809 558	-555 078	123 715 571
Avsättning till underhållsfond:			345 000	-345 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-555 078	555 078	0
Årets resultat					-162 396	-162 396
Belopp vid årets utgång	59 398 000	69 972 350	3 054 857	-8 709 636	-162 396	123 553 175

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Ansamlat resultat	-8 709 636
Årets resultat	-162 396
	-8 872 032

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	408 000
I ny räkning överföres	-9 280 032
	-8 872 032

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

MB

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 439 466	6 402 462
Övriga rörelseintäkter	3	-15 725	47 066
Summa rörelseintäkter		6 423 741	6 449 528
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-2 934 377	-3 032 352
Övriga externa kostnader	5	-685 192	-766 257
Personalkostnader	6	-289 748	-483 416
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 852 104	-1 852 104
Summa rörelsekostnader		-5 761 421	-6 134 129
Rörelseresultat		662 320	315 399
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		118	285
Räntekostnader och liknande resultatposter		-824 834	-870 762
Summa finansiella poster		-824 716	-870 477
Resultat efter finansiella poster		-162 396	-555 078
Resultat före skatt		-162 396	-555 078
Årets resultat		-162 396	-555 078

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	187 601 432	189 443 018
Maskiner och inventarier	9	137 799	148 317
Summa materiella anläggningstillgångar		187 739 231	189 591 335
Summa anläggningstillgångar		187 739 231	189 591 335
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 372	57 596
Övriga fordringar	10	1 925	136 973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	118 209	65 332
Summa kortfristiga fordringar		137 506	259 901
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 388 960	2 429 888
Summa kassa och bank		3 388 960	2 429 888
Summa omsättningstillgångar		3 526 466	2 689 789
SUMMA TILLGÅNGAR		191 265 697	192 281 124

MB

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 370 350	129 370 350
Fond för yttre underhåll	12	3 054 857	2 709 857
Summa bundet eget kapital		132 425 207	132 080 207
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 709 636	-7 809 558
Årets resultat		-162 396	-555 078
Summa fritt eget kapital		-8 872 032	-8 364 636
Summa eget kapital		123 553 175	123 715 571
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	65 581 105	66 241 429
Summa långfristiga skulder		65 581 105	66 241 429
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		615 324	570 324
Leverantörsskulder		316 882	500 490
Skatteskulder		274 584	270 504
Övriga skulder		31 927	33 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	892 700	949 608
Summa kortfristiga skulder		2 131 417	2 324 124
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		191 265 697	192 281 124

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 (K2)*.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll görs i enlighet med stadgar i årsbokslut. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Anläggningstillgångar

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	91
Fastighetsförbättringar	10-15
Markanläggningar	15-20
Inventarier	20

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	6 086 316	6 087 818
Hysesbortfall	-23 700	-11 100
Hyror garage/parkering	327 900	286 050
Överlåtelse/pantsättning	25 755	17 437
Gästlägenhet	17 400	16 000
Andrahandsuthyrning	5 793	6 256
Öresutjämning	2	1
	6 439 466	6 402 462

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Övriga intäkter	-15 725	47 066
	-15 725	47 066

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel entreprenad	79 693	94 528
Fastighetsskötsel beställning	84 769	58 926
Fastighetsskötsel gård entreprenad	58 940	17 237
Snöröjning/sandning	98 425	65 687
Städning entreprenad	136 578	132 962
Städning enligt beställning	0	78 438
Mattvätt/hyrmattor	29 192	25 074
Obligatorisk ventilationskontroll	0	19 375
Bevakning	8 196	8 728
Gård	0	436
Serviceavtal	24 121	46 124
Förbrukningsmateriel	16 818	12 132
Reparationer	214 038	404 530
Underhåll	201 882	100 432
El	286 572	213 691
Värme	974 690	1 011 332
Vatten	202 210	200 800
Sophämtning/renhållning	170 622	156 474
Grovsopor	0	9 184
Försäkring	87 502	75 641
Kabel-TV	41 988	41 038
Bredband	170 136	170 136
Övriga fastighetskostnader	48 005	89 447
	2 934 377	3 032 352

MB

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Kreditupplysning	1 087	900
Telefon/internet	35 209	35 294
Juridiska åtgärder	27 500	47 813
Revisionsarvode	32 500	32 500
Föreningskostnader	20 027	19 962
Styrelseomkostnader	4 836	1 292
Fritids- och trivselkostnader	2 923	3 061
Arvode Ekonomisk förvaltning	95 150	91 754
Arvode Teknisk förvaltning	90 504	112 575
Förvaltningsarvode övriga	225 804	264 028
Korttidsinventarier	0	199
Konsultarvode	8 125	4 569
Övriga driftkostnader	141 528	152 311
	685 193	766 258

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	157 542	156 000
Löner	65 073	65 000
Sociala kostnader	67 133	90 416
Styrelsearvode avseende 2017	0	172 000
	289 748	483 416

Not 7 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnad	1 738 026	1 738 026
Markanläggningar	24 396	24 396
Förbättringar	79 164	79 164
Inventarier	10 518	10 518
	1 852 104	1 852 104

MB

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	157 425 263	157 425 263
Markanläggningar	398 250	398 250
Till-/ombyggnationer, renoveringar	1 083 563	1 083 563
Mark	42 842 800	42 842 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	201 749 876	201 749 876
Ingående avskrivningar byggnad	-11 430 986	-9 692 960
Årets avskrivningar	-1 738 026	-1 738 026
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 169 012	-11 430 986
Ingående avskrivningar markanläggningar	-300 779	-276 383
Årets avskrivningar markanläggningar	-24 396	-24 396
Utgående ackumulerade avskrivningar	-325 175	-300 779
Ingående avskrivningar till-/ombyggnationer	-575 093	-495 929
Årets avskrivning	-79 164	-79 164
Utgående ackumulerade avskrivningar	-654 257	-575 093
Utgående redovisat värde	187 601 432	189 443 018
Taxeringsvärden byggnader	92 000 000	82 000 000
Taxeringsvärden mark	44 000 000	33 000 000
	136 000 000	115 000 000
Bostäder	136 000 000	115 000 000
	136 000 000	115 000 000

Not 9 Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	210 376	210 376
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 376	210 376
Ingående avskrivningar	-62 059	-51 542
Årets avskrivningar	-10 518	-10 519
Utgående ackumulerade avskrivningar	-72 577	-62 061
Utgående redovisat värde	137 799	148 315

MB

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	1 925	136 973
	1 925	136 973

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	15 040	12 304
Övriga interimfordringar	103 169	53 028
	118 209	65 332

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	2 709 857	2 690 586
Reservering enligt stadgar	345 000	184 650
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-165 379
	3 054 857	2 709 857

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,68	2022-03-01	20 755 624	21 338 356
Stadshypotek	1,35	2024-01-30	21 854 447	21 864 447
Stadshypotek	1,20	2020-03-04	1 466 250	1 470 000
Stadshypotek	1,04	2024-12-01	22 120 108	22 138 950
			66 196 429	66 811 753

Kortfristig del av långfristig skuld 615 324 570 324

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 615 tkr årligen.
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 mkr.

13

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	71 000 000	71 000 000
Varav obelånade	0	0
	71 000 000	71 000 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Extern revisor	34 000	34 000
Arvoden	163 200	162 500
Sociala avgifter	51 278	51 058
Ränta	19 090	65 509
Förskottsbetalade avgifter och hyror	445 180	467 202
Konsultarvode	179 952	169 339
	892 700	949 608

MB

Spånga 2020-05-26



Sture Hallberg



Per-Olov Edlund



Ibrahim Aljic



Annika Jonsson



Gudrun Sköld

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-27



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 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:

1/3

- 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 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 *Revisorns 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 räkenskaper. 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 27 maj 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor