



ÅRSREDOVISNING

2016-01-01--2016-12-31

BRF
SOLHUS

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Solhus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1929-05-31 och dess nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2001-11-28.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö Kommun

Föreningen äger fastigheterna med beteckningar Kapellryggen 2 och Kapellryggen 3, Malmö Kommun. Föreningens gatuadresser är Kapellgatan 16 och 18 samt Nikolaigatan 3 och 5, 214 21 Malmö.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

	Funktion	Vald t.o.m stämman
Lisa Nyed	Ordförande	2018
Øyvind Sviland	Vice ordförande	2018
Karin Jansson	Sekreterare	2017 (fyllnadsval)
Kerstin Palmer	Kassör	2018
Karl-Anton Drotth	Ledamot	2017
Hanna Skoog	Ledamot	2018
René Borda	Suppleant	2017
Henrietta Hägg	Suppleant	2017
Kim Hansson	Suppleant	2017

Adjungerad HSB-representant Wivian Petersson

I tur att avgå vid kommande ordinarie stämman är ledamöterna Karl Anton Drotth, Styrelseledamöter och suppleanter välj av föreningsstämman på högst två år. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 (12) protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i

förening.

Revisor

Sofia Cederblad som ordinarie och Thomas Nilsson som suppleant. Auktoriserad revisor Liselotte Herrlander.

Valberedning

Thomas Nilsson och Maria Andersson.

Förvaltning

BoNea Förvaltning Ab har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen år föreningen. Sydsverige Entreprenad AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Kapellryggen 2 och 3 med en tomtareal om sammanlagt 3 771 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1930. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens fastigheter färdigställdes 1929 och utgörs av 95 lägenheter där samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Till fastigheterna hör också en lokal. Den totala lägenhetsytan är 4 625 kvm och lokalens yta är 42,2 kvm. Lägenheternas medelyta är 49,3 kvm.

Lägenhetsfördelning:

39 stycken 1 rum och kök
56 stycken 2 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-06-06. 17 medlemmar var närvarande och 15 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Föreningen arbetade för fortsatta förbättringar av hemsidan och gästrumsbokningen via kalenderfunktionen på sidan har fallit väl ut. Under 2016 implementerades en möjlighet att prenumerera på nyhetsbrevet digitalt för medlemmarna och en ny trevlig layout designades. Ett format för snabbare notiser eller saker styrelsen uppmärksammat skapades också.

Under våren genomförde föreningen en gårdsloppis i samband med att källarförråden skulle utrymmas för renovering av värmeledningsrören och i december genomfördes en glöggträff på Café Doffeln för umgänge medlemmar emellan. Detta samlade medlemmar i alla åldrar och är ett uppskattat inslag.

En bredbandsgrupp har inom styrelsen bildats för att utarbeta framtida behov och uppgradering av bredband och tjänster. Offerter från flera bolag togs in och gruppen arbetar för ett framtida fibernät i hela fastigheten för att kunna garantera varje medlem den kapacitet som önskas.

Genom HSB-upphandling av Willis försäkringsagent, har föreningen fr.o.m. årsskiftet 2016-2017 ny fastighets och ansvarsförsäkring via Länsförsäkringar Skåne (tidigare Folksam).

Utfört underhåll

Under 2016 byttes samtliga värmeledningsrör ut i källaren på båda fastigheterna och upptäckten förekomst av asbest i isoleringsmaterialet på de gamla rören ledde till en tillhörande asbestsanering.

Samtliga fönster och balkongdörrar, samt dörr till expeditionen målades på det röda huset. Delar genomfördes som uppföljning av åtgärder efter garantibesiktning och dessutom lade föreningen till ett periodiskt underhåll och lade om samtliga tätningslister. För att garantera rätt hantverksprocess och kvalitet tog föreningen hjälp av målarmästare Lars Wigren som konsult med expertis inom linoljefärgsmålning. Skadade delar av fönster eller fönsterbleck byttes ut och rättades upp.

En ny tvättmaskin köptes in till det röda huset och två torkskåp av äldre modell byttes också ut.

Framtida underhåll

Under 2017 kommer även fönsterrenovering med utvändig målning ske i det gröna huset enligt samma process som 2016.

Gårdsförråden, sopsorteringsutrymmena och pergolan på gården mellan fastigheterna kommer att målas.

Ett konsultarbete har inletts för grundlig utredning av bästa metod för oss vid renovering av avloppsledningar i badrummen som är förestående underhållsarbete.

En fuktmätning och genomgång av konstruktion för värmekulvert och fd kolkällare kommer att genomföras för att planera underhålls- och renoveringsbehov.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 120 (118) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Antalet lägenhetsöverlåtelse har under året varit 11 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2017 är 44 800 kr (år 2016, 44 300 kr).

Årsavgifter

Årsavgifterna har under året höjts med 2 % och är 855 kr/kvm. Styrelsen har beslutat att 2017-01-01 höja avgifterna med 1 %.

h

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	4 143	4 065	4 019	4 076	3 804
Årets resultat	-1 586	383	539	243	-107
Totalt eget kapital	4 396	5 981	5 598	5 059	4 816
Balansomslutning	22 357	23 839	23 346	22 958	22 633
Soliditet	19,7%	25,1%	24,0%	22,0%	21,3%
Bokfört värde, byggnader och mark	20 187	21 052	20 136	18 763	20 517
Taxeringsv., byggnader och mark	61 000	57 200	57 200	57 200	47 200
Taxeringsvärde, byggnader	34 000	33 000	33 000	33 000	30 000
Årsavgift kr/kvm	855	839	830	806	783
Låneskuld	17 035	17 050	17 065	17 080	17 095
Låneskuld kr/kvm	3 683	3 686	3 690	3 693	3 696
Belåningsgrad	28%	30%	30%	30%	36%
Amortering under året	15	15	15	15	15
Likvida medel	2 038	2 620	2 957	2 787	1 784
Likviditet	229%	335%	446%	375%	287%
Kassaflöde	1 460	1 442	1 474	1 374	1 254
Avsättning till underhållsfond	509	429	308	245	174
Kassaflöde efter avsättning till underhållsfond	951	1 013	1 166	1 129	1 080

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet = likvida medel + kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder

Kassaflöde = resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	199 586	3 289 755	2 108 957	382 992
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			382 992	-382 992
Årets avsättning enl. UH-plan		509 000	-509 000	
Årets uttag motsv. per. UH		-2 165 657	2 165 657	
Årets resultat				-1 585 612
Belopp vid årets utgång	199 586	1 633 098	4 148 606	-1 585 612

↙

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning till underhållsfond	2 491 949
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-509 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	2 165 657
Årets resultat	-1 585 612
Summa	2 562 994

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	2 562 994
Summa	2 562 994

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

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

h

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 143 276	4 065 349
Summa rörelseintäkter		4 143 276	4 065 349
Rörelsekostnader			
Drift	3	-2 238 411	-2 086 383
Periodiskt underhåll	4	-2 165 657	-213 398
Övriga externa kostnader	5	-22 096	-19 398
Personalkostnader och arvoden	6	-106 614	-99 837
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-880 166	-845 257
Summa rörelsekostnader		-5 412 944	-3 264 273
Rörelseresultat		-1 269 668	801 076
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	8 398	16 116
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-324 342	-434 200
Summa finansiella poster		-315 944	-418 084
Resultat efter finansiella poster		-1 585 612	382 992
Årets resultat		-1 585 612	382 992

h

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	20 187 166	21 051 740
Maskiner och inventarier	10	15 591	31 183
Pågående nyanläggningar	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 202 757	21 082 923
Summa anläggningstillgångar		20 202 757	21 082 923
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 338	0
Övriga fordringar	12	3 593	1 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	111 379	134 951
Summa kortfristiga fordringar		116 310	136 202
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	2 037 685	2 619 819
Summa omsättningstillgångar		2 096 282	2 756 021
SUMMA TILLGÅNGAR		22 356 752	23 838 944

h

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		199 586	199 586
Fond för yttre underhåll		1 633 098	3 289 755
Summa bundet eget kapital		1 832 684	3 489 341
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 148 606	2 108 957
Årets resultat		-1 585 612	382 992
Summa fritt eget kapital		2 562 994	2 491 949
Summa eget kapital		4 395 678	5 981 290
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	17 019 500	17 034 500
Summa långfristiga skulder		17 019 500	17 034 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	15 000	15 000
Leverantörsskulder		470 270	305 534
Aktuella skatteskulder		8 327	5 088
Övriga skulder		26 043	16 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	421 934	480 545
Summa kortfristiga skulder		941 574	823 154
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 356 752	23 838 944

6

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas.

Byggnader	3,1
Inventarier	20,0

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Skatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kr per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte av inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter, bostäder	3 956 543	3 878 962
Avgift, bredband	140 400	140 400
Överlåtelseavgift	13 289	22 232
Pantförskrivningsavgift	7 100	13 342
Övrigt	25 944	10 413
	4 143 276	4 065 349

Not 3 Drift

	2016	2015
Löpande underhåll/reparationer	205 646	194 644
El	92 017	101 957
Uppvärmning	593 124	565 254
Vatten & avlopp	191 862	195 445
Avfallshantering	103 996	95 670
Fastighetsförsäkring	27 535	26 008
Kabel-TV	85 208	83 508
Bredband	115 426	151 611
Fastighetskötsel och lokalvård	480 594	315 383
Förvaltningskostnader	103 252	101 400
Medlemsavgift HSB Malmö	40 255	0
Fastighetsavgift	109 048	106 898
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	18 738
Övrigt	90 448	129 867
	2 122 985	2 086 383

Not 4 Periodiskt underhåll

	2016	2015
Periodiskt underhåll	2 165 657	213 398
	2 165 657	213 398

Specifikation:

Värmekulvert	0	135 741
Fönstermålning	682 576	77 657
Tvättutrustning	79 937	0
Sanering och rörentreprenad	671 894	0
Omläggning värmerör källare	731 250	0
	2 165 657	213 398

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Revisionskostnad	12 875	12 625
Övrigt	9 221	6 773
	22 096	19 398

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2016	2015
Förtroendevalda		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	75 595	71 625
Föreningsvald revisor	5 000	2 500
Valberedning	1 000	2 400
Sociala avgifter	25 019	22 862
Övriga personalkostnader	0	450
	106 614	99 837

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016	2015
Ränteintäkter från placeringar	8 390	15 535
Övriga ränteintäkter	8	581
	8 398	16 116

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2015
Räntekostnad för skuld till kreditinstitut	324 332	434 200
Övriga räntekostnader	10	0
	324 342	434 200

Not 9 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheterna Kapellryggen 2 och 3 i Malmö.

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 048 878	27 349 917
Omklassificering från pågående nyanläggningar	0	1 745 144
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	28 048 878	29 095 061
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 069 938	-7 286 456

Årets avskrivningar	-864 574	-829 665
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 934 512	-8 116 121
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	72 800	72 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	72 800	72 800
Utgående redovisat värde byggnader och mark	20 187 166	21 051 740
Taxeringsvärden byggnader	34 000 000	33 000 000
Taxeringsvärden mark	27 000 000	24 200 000
	61 000 000	57 200 000

Not 10 Maskiner och inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 959	77 959
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 959	77 959
Ingående avskrivningar	-46 776	-31 184
Årets avskrivningar	-15 592	-15 592
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 368	-46 776
Utgående redovisat värde	15 591	31 183

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	53 163
Årets investeringar	0	1 691 981
Omklassificering till byggnad	0	-1 745 144
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Investering år 2015 avser kostnad för relining.

Not 12 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	1 249	1 251
Övriga kortfristiga fordringar	2 344	0
	3 593	1 251

h

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Kabel-TV	21 642	21 302
Bredband	57 713	57 713
Fastighetsförsäkring	31 555	27 535
Övriga	469	28 401
	111 379	134 951

Not 14 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
SEB, transaktionskonto	500 445	1 090 969
SBAB, sparkonto	1 537 240	1 528 850
	2 037 685	2 619 819

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB, 33817746	1,11	2021-07-28	4 000 000	4 000 000
SEB, 34208395	1,38	2021-11-28	3 000 000	3 000 000
SEB, 34229880	1,68	2019-11-28	1 342 500	1 357 500
Stadshypotek, 9583	1,75	2019-12-30	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek, 47450	1,71	2020-07-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek, 50156	1,72	2020-09-01	1 692 000	1 692 000
Avgår: nästa års amortering			-15 000	-15 000
			17 019 500	17 034 500

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 16 959 500 kronor.

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	19 167 000	19 167 000
	19 167 000	19 167 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

h

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	345 136	315 753
Räntekostnad	19 818	20 034
Styrelsearvode	0	12 125
Sociala avgifter	0	3 024
Revisionskostnad	12 875	12 500
Värmekostnad	0	81 968
Vattenkostnad	32 307	31 000
Avfall	4 363	4 141
Snörenhållning	6 121	0
Övrigt	1 314	0
	421 934	480 545

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Årsavgifterna höjs med 1 % per 2017-01-01, vilket per årsbasis innebär en ökning av intäkterna med ca. 39 500 kronor.

h

Malmö 2017-04-15



Lisa Nyed
Ordförande



Øyvind Sviland
Ledamot




Karin Jonsson
Ledamot

Kerstin Palmer
Ledamot



Karl-Anton Drotth
Ledamot



Hanna Skoog
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-21



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor



Sofia Cederblad
Sofia Cederblad
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solhus, org.nr. 746000-1089

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solhus för år 2016.

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 2016 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solhus för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Malmö den 21/11/2017



Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor



Sofia Cederblad

Förtroendevald revisor