

Årsredovisning

**BRF SOLFJÄDERN
RIKSBYGGEN
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 775000-2029**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Medlemsvinsten 2016

BRF SOLFJÄDERN RIKSBYGGGEN är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 2 500 kronor i återbäring samt 28 152 kronor i utdelning.

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 27 626 229 kr. Underskottet är endast ett skattemässigt underskott och är orsakat av gamla skatteregler.

Föreningen äger fastigheterna Solfjäders 1, 36 831 kvm och Solfjäders 2, 28 252 kvm i Örebro Kommun. På fastigheterna finns 11 byggnader med 204 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adresser är Mosåsvägen 30-130 i Örebro. Övriga byggnader inrymmer expedition, styrelserum, gårdsbibliotek, föreningsgård, personalrum, förrådsutrymmen, tvättstugor, garage och sophus.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
24	150	20	10

Total tomtarea:	65 083 m ²
Total bostadsarea:	16 599 m ²
Total lokalarea:	262 m ²

Årets taxeringsvärde	171 384 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	123 361 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Örebro har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Örebro. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Städarn	Städning
Avarn	Fastighetsjour, larmutryckning
ComHem	Bredband, telefoni, kabel-TV
Fastigo	Personal
Home Solutions	IMD el

Efter den senaste stämman 2016-05-19 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppgift</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämman</i>
Nils Bengtsson	Ordförande	Stämman	2017
Per-Anders Norman	Vice ordförande	Stämman	2018
Sören Ramström	Sekreterare	Stämman	2018
Stig Kanestad	Ledamot	Stämman	2017
Maria Ellgren	Ledamot	Stämman	2018
Mona Larsson	Ledamot	Stämman	2017
Stefan Eriksson	Ledamot	Riksbyggen	
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Gilles Richer		Stämman	2018
Kristian Karlsson		Stämman	2017
Susanne Wallin		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer***Ordinarie revisorer***

PwC	Revisor	Stämman
-----	---------	---------

Valberedning

Carl-Eric Karlsson (sammankallande)	Stämman
Ove Ståhlgrén	Stämman

Bovärd

Joakim Götze	Styrelsen
--------------	-----------

Studieorganisatör

Stig Kanestad	Styrelsen
Mona Larsson	Styrelsen

Fritidskommité

Ann-Cathrine Jansson	Styrelsen
Anette Grönvall	Styrelsen
Benny Grönvall	Styrelsen

Bibliotek

Birgitta Söder	Styrelsen
Gunilla Wigren	Styrelsen

Redaktör Solfjäders Nytt

Maria Ellgren	Styrelsen
---------------	-----------

Bokning föreningslokal

Benny Grönvall	Styrelsen
----------------	-----------

h

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1 % och även avgifterna för parkeringsplatser från och med 2017-01-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 505 kr/m²/år.

Föreningens underhållsplan uppdateras kontinuerligt.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Större underhåll under verksamhetsåret 2016 har varit att byta ut vatten- och avloppsledningar i mark vid hus 4 och att byta ut grovtvättmaskinen.

Bland kommande underhåll utgör utbyte av vatten- och avloppsledningar i mark, den klart största kostnaden. Arbetet som påbörjades 2016 med hus nr 4 kommer att fortgå under 2017 och näst på tur står hus 1 och 2. Föreningens långsiktiga planering om att utbyten av dessa skall genomföras under 5-7 år gäller fortfarande. Kostnaden täcks av fonden för yttre underhåll, som vid utgången av år 2016 uppgår till 11,2 miljoner kronor. Det långsiktiga avsättningsbehovet till fonden beräknas till 2,2 miljoner kronor per år, vilket innebär att föreningen efter genomförda byten fortfarande kommer att ha en underhållsfond på 4 till 5 miljoner kronor efter att övriga underhåll också belastat fonden. Föreningen kommer att behöva ta upp nya lån i samband med detta.

Genomförda större underhållsåtgärder under tidigare år är:

Byte av fönster och balkongdörrar år 2005/2006

Byte av undercentral till fjärrvärmen år 2009/2010

Ny takbeläggning år 2012/2013

Byte av intern fjärrvärmekulvert år 2012/2013

Installation av IMD el år 2015

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 83% till 101%.

I resultatet ingår avskrivningar med 773 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 685 tkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20).

Sedan ett antal år tillbaka sköter **Gröna gruppen** all skötsel av entréer samt växter som behöver kompletteras. Under året har gruppen också gjort klart alla platser med platsättning för föreningens utemöbler, som kommer att bytas ut under år 2017.

Gröna gruppen har också hjälpt till med andra servicefunktioner i föreningen såsom garagestädning, målning, fönsterjustering m.m. Genom denna "egeninsats" kan föreningen hålla nere kostnaderna avsevärt och behöver bara anlita entreprenörer för de tyngsta jobben.

I föreningens servicelänga inryms ett **bibliotek**, som även är en plats för föreningens medlemmar att etablera kontakter och få en pratstund över en kopp kaffe. Ca 700 boktitlar- romaner, deckare, biografier och Örebro litteratur- finns att tillgå. Öppettider är onsdagar i ojämna veckor kl. 17.00-18.30 med uppehåll över jul och nyår samt sommarmånaderna. Under den tiden finns möjlighet att låntidslåna.

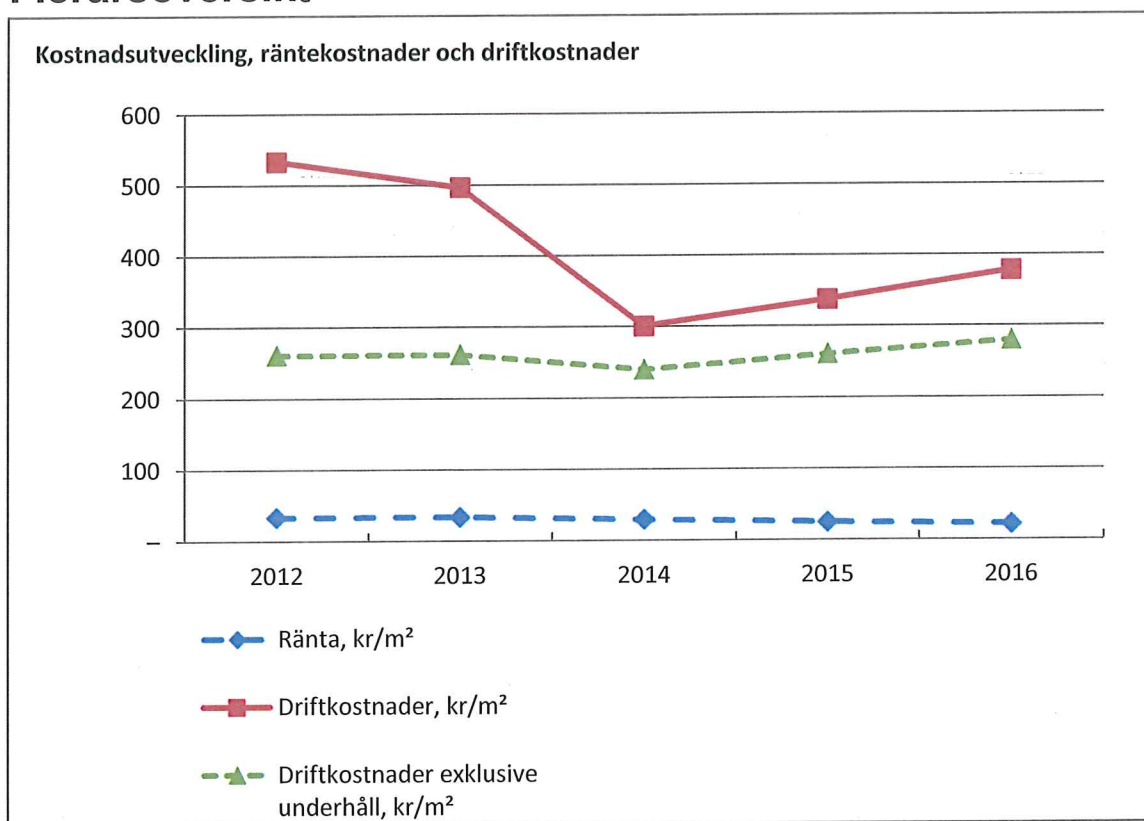
Studier, veckodagarna och kvällarna är fyllda av olika aktiviteter som oljemålning, korgmålning, japanskt broderi, släktforskning och en promenadgrupp. Alla aktiviteter finns anslagna i ditt trapphus. Kontakta ansvarig för den grupp du är intresserad av. Att delta är att lära känna andra boende i området.

Fritidskommittén har under året anordnat 2 tillfällen med Bingospel, pubkväll, vår- och höststädning med förtäring och adventskaffe. Under perioden maj-september har också en liten skara spelat boule en gång i veckan på föreningens boulebana.

SolfjädersNytt, föreningens kvarterstidning har under året utkommit med 4 nummer. Den innehåller information om vad som händer i föreningen, vad det innebär att bo i en bostadsrättsförening och innehåller även ett antal insäddare från boende i föreningen.

Föreningslokalen har använts för fritidskommitténs arrangemang, studiecirkel m.m. De boende kan också hyra den välutrustade lokalen för egna arrangemang.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	9 752	9 435	8 771	8 753	8 604
Resultat efter finansiella poster	913	1 183	1 263	- 2 112	- 2 832
Avsättning till underhållsfond kr/m²	120	120	120	120	120
Soliditet	46%	46%	41%	37%	40%
Likviditet	101%	83%	83%	68%	169%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	505	505	499	495	486
Driftkostnader, kr/m²	378	338	301	497	533
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	280	261	240	261	261
Ränta, kr/m²	22	25	29	34	33
Underhållsfond, kr/m²	668	648	615	406	364
Lån, kr/m²	797	832	966	1 029	1 061
Skuldkvot	1,38	1,48	1,83	1,95	2,04

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Förbrukning	2016	2015	2014	2013	2012
Fjärrvärmeförbrukning kWh	2 588 740	2 532 200	2 546 680	2 717 550	2 752 430
kWh, kr/m²	155,96	150,18	151,04	161,17	163,27
Vattenförbrukning, m3	19 185	19 136	19 700	20 699	20 603
m3/m2	1,16	1,13	1,17	1,23	1,22
Elförbrukning kWh	177 366	187 303	186 679	198 186	205 526
kWh/m2	10,68	11,11	11,07	11,75	12,19

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	998 903	10 920 597	937 894	1 182 616
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 182 616	-1 182 616
Reservering underhållsfond		2 000 000	-2 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 656 325	1 656 325	
Årets resultat				912 514
Vid årets slut	998 903	11 264 272	1 776 836	912 514

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 120 511
Årets resultat före fondförändring	912 515
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 656 325
Summa överskott	<u>2 689 351</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 689 351
----------------------------	-----------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

h

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	9 752 189	9 434 863
Övriga rörelseintäkter		4 696	7 100
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>9 756 885</u>	<u>9 441 963</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-6 378 406	-5 695 299
Övriga externa kostnader	4	-397 395	-292 681
Personalkostnader	5	-952 986	-1 080 501
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-772 744	-772 744
Summa rörelsekostnader		<u>-8 501 531</u>	<u>-7 841 225</u>
Rörelseresultat		1 255 354	1 600 738
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	7	28 152	4 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		383	2 468
Räntekostnader och liknande resultatposter		-371 374	-425 189
Summa finansiella poster		<u>-342 839</u>	<u>-418 122</u>
Resultat efter finansiella poster		912 515	1 182 616
Årets resultat		<u>912 515</u>	<u>1 182 616</u>

h

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	26 638 557	27 314 278
Inventarier, verktyg och installationer	9	306 715	403 738
Summa materiella anläggningstillgångar		26 945 272	27 718 016
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	10	306 000	306 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		306 000	306 000
Summa anläggningstillgångar		27 251 272	28 024 016
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		—	2 410
Övriga fordringar	11	175 825	175 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	484 663	393 858
Summa kortfristiga fordringar		660 488	571 754
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	3 619 902	2 218 255
Summa kassa och bank		3 619 902	2 218 255
Summa omsättningstillgångar		4 280 390	2 790 009
SUMMA TILLGÅNGAR		31 531 662	30 814 025

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		998 903	998 903
Underhållsfond		11 264 272	10 920 597
Summa bundet eget kapital		12 263 175	11 919 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 776 836	937 894
Årets resultat		912 514	1 182 616
Summa fritt eget kapital		2 689 350	2 120 511
Summa eget kapital		14 952 526	14 040 011
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	12 354 078	13 400 537
Summa långfristiga skulder		12 354 078	13 400 537
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	1 076 467	620 000
Leverantörsskulder	15	1 093 948	410 271
Skatteskulder		27 746	42 124
Övriga skulder		608 648	860 247
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 418 249	1 440 834
Summa kortfristiga skulder		4 225 058	3 373 476
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 531 662	30 814 025

L

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	70 år
Invenarier	Linjär	5-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2016-12-31	2015-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	8 366 603	8 366 406
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	–	- 31 169
Hyror, lokaler	4 016	6 416
Hyror, garage	461 312	464 160
Hyror, p-platser	149 333	147 520
Hyror, övriga	5 760	5 760
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 2 682	- 9 290
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 3 060	- 11 520
Elavgifter	770 907	496 580
	9 752 189	9 434 863

Not 3 Driftkostnader

Självrisk försäkringsskada	31 000	–
Underhåll	1 656 325	1 293 195
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	262 790	229 935
Försäkringspremier	162 356	157 679
Kabel- och digital-TV	246 760	246 713
Trädgårdsskötsel	1 651	4 050
Återbäring från Riksbyggen	- 2 500	- 2 400
Systematiskt brandskyddsarbete	2 143	5 239
Städning gemensamma utrymmen	296 172	276 176
Obligatoriska besiktningar	1 593	–
Övriga utgifter, köpta tjänster	51 615	68 292
Snö- och halkbekämpning	22 363	22 398
Drift och förbrukning, övrigt	3 640	4 230
Förbrukningsmateriel	13 061	59 099
Fordons- och maskinkostnader	50 842	59 114
Vatten	294 110	308 868
El (IMD el ingår fr o m 1.04.2015)	868 726	674 216
Uppvärmning	2 166 726	2 033 435
Sophantering och återvinning	249 033	255 060
	6 378 406	5 695 299

L

Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	10 226	4 651
Förvaltningsarvode	275 640	164 180
Arvode, yrkesrevisorer	18 875	18 125
Möteskostnader	34 384	34 467
Övriga förvaltningskostnader	1 491	3 045
Kontorsmateriel	18 932	25 621
Telefon och porto	11 228	15 979
Medlems- och föreningsavgifter	26 619	26 614
	<u>397 395</u>	<u>292 681</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till bovärd	327 410	335 865
Övriga ersättningar till funktionärer	220 146	182 702
Uttagsskatt	116 350	205 668
Styrelsearvode inkl valberedning	116 667	170 746
Utbildning, förtroendevalda	16 741	9 250
Summa	<u>797 314</u>	<u>904 231</u>
Sociala kostnader	155 672	176 270
	<u>952 986</u>	<u>1 080 501</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	675 721	675 721
Inventarier och verktyg	97 023	97 023
	<u>772 744</u>	<u>772 744</u>

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag

Utdelning på aktier och andelar i intresseförening	28 152	4 600
	<u>28 152</u>	<u>4 600</u>

	2016-12-31	2015-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	25 379 993	25 379 993
Mark	13 124 135	13 124 135
Tillkommande utgifter	—	9 015 725
	38 504 128	47 519 853
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	—	-9 015 725
	—	-9 015 725
Summa anskaffningsvärden	38 504 128	38 504 128
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 189 851	-10 514 130
	-11 189 851	-10 514 130
Årets avskrivning byggnader	- 675 721	- 675 721
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 865 572	-11 189 851
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 638 557	27 314 278
Varav		
Byggnader	13 514 422	14 190 143
Mark	13 124 135	13 124 135
Taxeringsvärden		
bostäder	169 000 000	121 000 000
lokaler	2 384 000	2 361 000
Totalt taxeringsvärde	171 384 000	123 361 000
varav byggnader	125 757 000	91 899 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 396 015	1 336 265
	1 396 015	1 336 265
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	—	59 750
	—	59 750
Summa anskaffningsvärden	1 396 015	1 396 015
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 992 277	- 895 254
	- 992 277	- 895 254
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 97 023	- 97 023
	- 97 023	- 97 023
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 089 300	- 992 277
Restvärde enligt plan vid årets slut	306 715	403 738
Varav		
Inventarier och verktyg	306 715	403 738

Not 10 Aktier och andelar i intresseföretag

612 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	306 000	306 000
	<u>306 000</u>	<u>306 000</u>

Not 11 Övriga fordringar

Skattekonto	175 825	175 486
	<u>175 825</u>	<u>175 486</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	182 463	162 356
Förutbetald kabel-tv-avgift	61 136	61 136
Upplupna intäkter IMD avg	241 064	170 366
	<u>484 663</u>	<u>393 858</u>

Not 13 Kassa och bank

Bankmedel	4 556	212 396
Förvaltningskonto i Swedbank	3 615 346	2 005 859
	<u>3 619 902</u>	<u>2 218 255</u>

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	13 430 545	14 020 537
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-1 076 467	- 620 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>12 354 078</u>	<u>13 400 537</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	2,73%	2017-01-30	2 881 562	199 992	2 681 570
STADSHYPOTEK AB	1,25%	2017-02-02	676 475	100 000	576 475
STADSHYPOTEK AB	1,05%	2017-03-30	1 975 000	15 000	1 960 000
STADSHYPOTEK AB	2,37%	2019-09-30	1 637 500	100 000	1 537 500
STADSHYPOTEK AB	1,14%	2021-10-30	3 700 000	100 000	3 600 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,92%	2018-06-26	3 150 000	75 000	3 075 000
			14 020 537	589 992	13 430 545

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 076 467 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 999 968 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 9 277 643 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	15 764 500	15 764 500
Summa ställda panter	<u>15 764 500</u>	<u>15 764 500</u>

h

Not 15 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	1 093 948	411 738
Twistiga leverantörsskulder	—	- 1 467
	<u>1 093 948</u>	<u>410 271</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

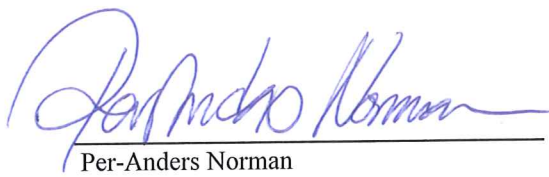
Upplupna löner	31 240	37 157
Upplupna räntekostnader	55 406	46 841
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	5 000
Upplupna elkostnader	70 192	86 347
Upplupna värmekostnader	317 400	313 331
Upplupna kostnader för renhållning	4 334	3 900
Upplupna styrelsearvoden	129 595	176 104
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 928	—
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>790 154</u>	<u>772 154</u>
	1 418 249	1 440 834

2016-12-31

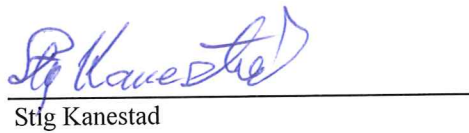
2015-12-31

Örebro den 3/4 2017


Nils Bengtsson


Per-Anders Norman


Sören Ramström


Stig Kanestad


Maria Ellgren


Mona Larsson


Stefan Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2017


Helene Andersson

Helene Andersson
Auktoriserad revisor
PwC

Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solfjädern Riksbyggen, org nr 775000-2029

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 Brf Solfjädern Riksbyggen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *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 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.

Örebro den 28 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, reading 'Helene Andersson'.

Helene Andersson
Auktoriserad revisor