



Brf Soluret
Vallavägen 63-109
136 41 Handen

2017-04-28

Årsredovisning 2016

Översänder Förvaltningsberättelse och Årsredovisning undertecknat av styrelsen samt internrevisor.

Hoppas ni kan returnera ganska omedelbart så vi hinner trycka detta till vår årsstämma den 30 maj.

Med vänlig hälsning


Olle Bergvall
Brf Soluret i Haninge
c/o Bergvall
Vallavägen 83
136 41 Handen
olle.bergvall@hotmail.com
070-719 4094

Bil.-



Org Nr: 769620-1313

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Soluret i Haninge

Org.nr: 769620-1313

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31



Förvaltningsberättelse 2016 Brf Soluret i Haninge

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Soluret, org.nr. 769620-1313 avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under perioden 2016-01-01 - 2016-12-31. Föreningen har sitt säte i Haninge.

=====

Bostadsrättsföreningen Solurets stadgar registrerades hos Bolagsverket 2009-05-11.

En köpstämma genomfördes 2009-10-15 och beslut fattades om att inleda köp av fastigheterna.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2009-11-04.

2009-12-10 sålde Klena Fastigheter KB c/o Graflunds Byggnads AB fastigheterna Söderbymalm 7:51 till Fastighetsbolaget Söderbymalm I AB c/o ABG Sundal Collier, Oslo, Norge.

2009-12-10 förvärvade i sin tur Brf Soluret, fastigheterna Söderbymalm 7:51 genom köp av samtliga aktier i Fastighetsbolaget Söderbymalm I, via förvärv från Hyresbostäder II c/o ABG Sundal Collier, Oslo, Norge.

Förvaltningsberättelse

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Söderbymalm 7:51, Haninge Kommun, Stockholms Län.

Fastigheterna består av flerbostadshus med adresserna Vallavägen 63-109 och består av 179 lägenheter, en grovtvättstuga, Föreningshuset, Valla Livs samt 38 garage, 20 carportar och 142 parkeringsplatser, varav 19 gästplatser.

Lägenhetsfördelningen är 16 st 1:or, 14 st 2:or, 70 st 3:or, 55 st 4:or, 20 st 5:or och 4 st 6:or.

Av föreningens 179 lägenheter upplåts 144 lägenheter med bostadsrätt och 35 lägenheter med hyresrätt per 2016-12-31.

Medlemmar

Föreningen hade 203 medlemmar, varav 118 samägande, fördelade på 144 lägenheter 2016-12-31.

Överlåtelse

Under 2016 har 18 lägenheter fått nya ägare (överlåtelse) och 1 hyreslägenhet har köpts och omvandlats till bostadsrätt (upplåtelse).

Styrelse

Efter den ordinarie årsstämman 2016-05-24, fick styrelsen följande sammansättning:

Valda på 2 år:	Ordförande Vice ordförande Ledamot	Olle Bergvall Sussane Olsson Sinikka Dahlqvist-Fawzi
Valda på 1 år:	Ledamot Suppleant	Marie-Louise Gylling Britta Westlund
Nyval på 1 år:	Ledamot Ledamot Suppleant	Linda Nyberg Richard Westlund Birgitta Nyström

Linda Nyberg avsåde sig uppdraget en tid senare p.g.a. personliga skäl och Birgitta Nyström blev då ordinarie ledamot.

Sen september 2016 har Birgitta Ahlbom-Jonsson från Veterankraft fungerat som sekreterare.

Firmatecknare

Föreningen har tecknats av följande ledamöter, två i förening:

Olle Bergvall
Sinikka Dahlqvist-Fawzi
Sussane Olsson
Richard Westlund

Sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls 2016-05-24. I den deltog 23 röstberättigade medlemmar. Inga extra stämmor hölls under 2016.

Styrelsen har under 2016 haft 11 protokollförda styrelsemöten.

Därutöver har en eller flera ledamöter deltagit i sammanträden med entreprenörer, förvaltare och medlemmar.

Revisorer

På den ordinarie årsstämman 2016-05-24 valdes på 1 år

Föreningsvald revisor: Anneli Sävström
Yrkesrevisor: BoRevision i Sverige AB

Valberedning

På den ordinarie årsstämman 2016-05-24 valdes följande på 1 år:

Valentina Kessidou



Linda Akkurt

Förvaltning, fastighetsskötsel och markskötsel

Föreningen har avtal enligt följande:

Administrativ förvaltning:	HSB Stockholm (Handenkontoret)
Ekonomiförvaltning:	HSB Stockholm (Huvudkontoret)
Fastighetsskötsel:	SEAB Bygg AB
Markskötsel:	Adriana AB
	Fr o m 1/11-16: EMAB (Enskede Markarbeten AB)
Snöröjning:	EMAB

Utöver dessa förvaltningsmässiga avtal har föreningen sammanfattningsvis även avtal med:

Fastighetsförsäkring	
If	1/1-7/12 2016
Protector	Fr o m 8/12 2016
Jourservice	SEAB Bygg
Fjärrvärme	Vattenfall
El (allmänna utrymmen)	Fortum
Hisservice	Allhiss AB
Städning (allmänna utrymmen samt ute)	Tarjas AB
Sophantering	SRV Återvinnings AB
Basutbud av TV	Comhem
Internet/Bredband	Ownit AB
Bevakning och störningsjour	Bevakningsassistans AB
Parkeringsövervakning	P-Service AB
Inkassoärenden och juridiska ärenden	Alektum Group

Fastighetsunderhåll, markskötsel och övriga projekt under 2016

Under 2016 har bl.a. följande skett:

- Brandvarnare delades ut till alla boende
- Grovsoprummet öppnades en kväll i veckan
- 3 hissar har renoverats
- Trasiga vattenventiler i kulvertarna har bytts
- Lekplatsen har byggts om
- Ett antal träd har fällts och buskar tagits bort
- Skyltar över vårt område har satts upp vid infarterna
- Nya belysningsarmaturer i källarna
- Administrationen av p-platserna har övertagits från HSB
- Vissa vitvaror har bytts i 4 hyreslägenheter
- 1 komplett kök har bytts i en hyreslägenhet
- Vindbrädor, staket och sidoskärmar har målats eller bytts ut
- 2 nya portaler har byggts
- Spolning av stenkistor och avloppsrör
- Spolning av hängrännor och stuprör

Fastighetsunderhåll och mindre reparationer av styrelsen eller entreprenörer pågår kontinuerligt.

Styrelsen har under året mottagit och behandlat 2.875 ärenden via brev och mail samt ett antal ärenden per telefon.

Planerade/pågående/utförda projekt under 2017

- Spolning av samtliga avloppsrör
- Byte av avloppsrör i kulvertarna
- Skapa digital underhållsplan
- Renovering av minst 2 hissar
- Byte av 12 portar
- Ny markyta gård 1
- Fortsatt markarbete gård 2
- Nya garageportar (gård 1)
- Nya balkongfronter

Medlemskontakt

På föreningens hemsida www.brfsoluret.se hittar medlemmar och övriga boende information och fakta om föreningen, som uppdateras kontinuerligt.

Nyhetsblad samt annan information sprids via e-mail samt sätts upp på anslagstavlor i portarna. Föreningen har även 2 styrelsetelefoner med telefontid på måndagar mellan kl 17.00-19.00.

Arvoden och andra ersättningar

Ordinarie årsstämma 2016-05-24 beslutade om följande arvoden och ersättningar:

Till styrelsen: 3 inkomstbasbelopp per år i fastarvode att fördelas inom styrelsen.
Inkomstbasbeloppet 2016 var kr 59.300:-

Föreningsvald revisor: 20% av ett inkomstbasbelopp

Valberedningen: 2.000:- per ledamot

Yrkesrevisor: Ersättning enligt separat avtal med HSB/Borevision

Rörlig ersättning för uppdrag som styrelsemedlemmar utför för föreningens räkning istället för entreprenör kr 350:- per timme.

Ersättning till styrelsemedlemmar för förlorad arbetsinkomst kr 1.500:- per halvdag

Sociala avgifter tillkommer på samtliga arvoden och ersättningar.

Månadsavgifter och hyror

Ingen höjning av månadsavgiften för bostadsrättslägenheter skedde 2016.
Oförändrade avgifter gäller även för 2017.

Hyror för hyresrättslägenheterna höjdes med 0,7% fr o m 2016-04-01.

Ingen hyreshöjning för p-plats, garage och carportar skedde 2016.
Oförändrade avgifter gäller även för 2017.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	13 426	13 322	13 326	13 197	13 249
Årets resultat, tkr	-2 521	160	-801	-122	-9
Balansomslutning	209 511	210 347	200 200	195 866	193 554
Fond yttre underh	583	821	621	261	329
Belåning, kr/m²*	7 573	7 580	7 586	7 591	7 593
Årsavgiftsnivå,kr/m²*	698	677	645	627	612
Soliditet	40%	39%	36%	34%	34%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges.)

* belopp i kr.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh, fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid Årets ingång	71 037 030	12 940 849	821 233	-1 969 087	159 577
Resultat- Disposition 2015			-238 472	398 049	-159 577
Upplåtelse av ny bostadsrätt	515 765	1 184 235			
Årets resultat					-2 520 835
Belopp vid Årets slut	71 552 795	14 125 084	582 761	-1 571 039	-2 520 835

Förslag till disposition av årets resultat

Balanserat resultat	-1 571 038
Årets resultat	<u>-2 520 835</u>
	-4 091 873

Stämman har att ta ställning till:

Uttag ur fond för yttre underhåll	-1 889 175
Avsättning till fond för yttre underhåll	1 500 000
Balanserat resultat	<u>-3 702 698</u>
	-4 091 873

Föreningens ekonomiska ställning vid 2016 års utgång framgår i sin helhet av efterföljande resultat- och balansräkning.



**Bostadsrättsföreningen Soluret i Haninge**

		2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	13 426 463	13 321 978
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-8 533 756	-6 777 818
Övriga externa kostnader	Not 3	-192 873	-447 509
Planerat underhåll		-1 889 175	-738 472
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 526 183	-915 311
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 291 074	-2 276 978
Summa rörelsekostnader		<u>-14 433 061</u>	<u>-11 156 089</u>
Rörelseresultat		-1 006 598	2 165 889
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	77 271	53 002
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 591 508</u>	<u>-2 059 315</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 514 237</u>	<u>-2 006 313</u>
Årets resultat		-2 520 835	159 577

**Bostadsrättsföreningen Soluret i Haninge**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>193 544 155</u>	<u>195 469 229</u>
		193 544 155	195 469 229
Summa anläggningstillgångar		<u>193 544 155</u>	<u>195 469 229</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		106 900	64 907
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 541 570	3 107 185
Övriga fordringar	Not 8	41 598	35 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>152 331</u>	<u>625 020</u>
		2 842 399	3 833 064
Kortfristiga placeringar	Not 10	7 000 000	5 000 000
Kassa och bank	Not 11	6 124 688	6 044 226
Summa omsättningstillgångar		<u>15 967 087</u>	<u>14 877 291</u>
Summa tillgångar		<u>209 511 242</u>	<u>210 346 520</u>

**Bostadsrättsföreningen Soluret i Haninge**

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	71 552 795	71 037 030
Upplåtelseavgifter	14 125 084	12 940 849
Yttre underhållsfond	582 761	821 233
	<u>86 260 640</u>	<u>84 799 112</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 571 039	-1 969 087
Årets resultat	-2 520 835	159 577
	<u>-4 091 874</u>	<u>-1 809 511</u>
Summa eget kapital	<u>82 168 766</u>	<u>82 989 601</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
	<u>124 568 630</u>	<u>124 677 014</u>
	124 568 630	124 677 014
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
Leverantörsskulder	108 380	108 376
Skatteskulder	563 106	923 241
Övriga skulder	12 287	3 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
	Not 16	
	<u>1 973 801</u>	<u>1 539 716</u>
	2 773 846	2 679 904
Summa skulder	127 342 476	127 356 918
Summa eget kapital och skulder	<u>209 511 242</u>	<u>210 346 520</u>

d

**Bostadsrättsföreningen Soluret i Haninge**

	2016-01-01	2015-01-01
Kassaflödesanalys	2016-12-31	2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 520 835	159 577
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 291 074	2 276 978
Kassaflöde från löpande verksamhet	-229 761	2 436 555
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	425 050	-227 822
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	93 938	21 659
Kassaflöde från löpande verksamhet	289 227	2 230 391
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-366 000	-5 113 884
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-366 000	-5 113 884
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-108 380	-100 120
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	1 700 000	10 065 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 591 620	9 964 880
Årets kassaflöde	1 514 847	7 081 387
Likvida medel vid årets början	14 151 412	7 070 024
Likvida medel vid årets slut	15 666 258	14 151 412

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.





Bostadsrättsföreningen Soluret i Haninge

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,35 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen/stämman.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

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 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

**Bostadsrättsföreningen Soluret i Haninge**

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	8 888 971	8 625 981
Hyror	4 508 123	4 537 432
Bredband	203 870	202 229
Övriga intäkter	70 921	163 811
Bruttoomsättning	<u>13 671 885</u>	<u>13 529 453</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-245 252	-207 455
Hyresförluster	-170	-20
	<u>13 426 463</u>	<u>13 321 978</u>
Not 2	Drifts och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	510 379	861 735
Reparationer	2 766 481	947 114
El	578 431	485 695
Uppvärmning	2 245 808	2 205 365
Vatten	665 998	638 046
Sophämtning	292 980	171 122
Fastighetsförsäkring	290 642	298 882
Kabel-TV och bredband	362 867	327 004
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	274 567	270 364
Förvaltningsarvoden	496 574	481 223
Övriga driftkostnader	49 029	91 268
	<u>8 533 756</u>	<u>6 777 818</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	
Bevakningskostnader	13 864	21 272
Förbrukningsinventarier och varuinköp	29 092	70 953
Administrationskostnader	130 579	334 809
Extern revision	19 338	20 475
	<u>192 873</u>	<u>447 509</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	184 100	182 150
Revisionsarvode	20 960	11 380
Övriga arvoden	4 000	2 000
Löner och övriga ersättningar	841 400	519 750
Sociala avgifter	223 387	200 031
Uttagsbeskattning	251 916	0
Övriga personalkostnader	420	0
	<u>1 526 183</u>	<u>915 311</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 232	1 889
Ränteintäkter skattekonto	127	186
Ränteintäkter HSB bunden placering	40 336	2 438
Övriga ränteintäkter	35 576	48 489
	<u>77 271</u>	<u>53 002</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	1 590 883	2 059 315
Övriga räntekostnader	625	0
	<u>1 591 508</u>	<u>2 059 315</u>



Bostadsrättsföreningen Soluret i Haninge

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	167 724 709	162 110 825
Anskaffningsvärde mark	34 445 490	34 445 490
Årets investeringar	366 000	5 613 884
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	202 536 199	202 170 199
Utgående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-6 700 970	-4 434 296
Årets avskrivningar	-2 291 074	-2 266 674
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 992 044	-6 700 970
Utgående bokfört värde	193 544 155	195 469 229
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	111 000 000	110 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 758 000	3 375 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	35 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 465 000	1 536 000
Summa taxeringsvärde	151 223 000	147 911 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	36 086	10 508
Övriga fordringar	5 512	25 444
	41 598	35 952
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	148 557	468 856
Upplupna intäkter	3 774	156 164
	152 331	625 020
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	7 000 000	5 000 000
	7 000 000	5 000 000



Bostadsrättsföreningen Soluret i Haninge

Noter 2016-12-31 2015-12-31

Not 11 Kassa och bank

Handkassa		47 293	0
SBAB		6 077 395	6 044 226
		6 124 688	6 044 226

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	71 037 030	12 940 849	821 233	-1 969 087	159 577
Resultatdisposition			-238 472	398 049	-159 577
Upplåtelse lägenheter	515 765	1 184 235	0	0	0
Årets resultat					-2 520 835
Belopp vid årets slut	71 552 795	###	582 761	-1 571 039	-2 520 835

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	20640464	2,91%	2017-01-12	25 000 000	0
SBAB	20640553	0,83%	2015-12-30	25 000 000	0
SBAB	20640588	0,77%	2016-09-05	25 000 000	0
SBAB	20640596	0,88%	2017-01-12	24 677 010	117 327
SBAB	20640650	0,86%	2015-10-09	25 000 000	0
				124 677 010	117 327

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

124 559 683

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

124 090 375

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

129 176 000

129 176 000

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld

108 380

108 376

Not 15 Övriga skulder

Depositioner	86 605	86 587
Källskatt	29 667	18 535
	116 272	105 122

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	0	4 238
Förutbetalda hyror och avgifter	1 068 623	992 120
Övriga upplupna kostnader	905 178	543 358
	1 973 801	1 539 716

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



Bostadsrättsföreningen Soluret i Haninge

Noter

2016-12-31 2015-12-31

Stockholm, den 27/4 2017


Birgitta Nyström


Marie-Louise Gylling


Olof Bergvall


Richard Westlund


Sinikka Dahquist-Fawzi


Susanne Olsson

Vår revisionsberättelse har

lämnats beträffande denna årsredovisning


ANNELI SÄVSTRÖM
Av föreningen vald revisor


Ola Trané
BoREVISION AB

Revisionsberättelsen avviker
från standardutformningen.
23 maj 2017

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Soluret, org.nr. 769620-1313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Soluret för år 2016.

Enligt min 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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. Risken 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalande och uttalande med avvikande mening

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

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

Grund för uttalande och uttalande med avvikande mening

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Enligt beslut vid ordinarie stämma 2016-05-24 utgår utöver fast arvode till styrelsens ledamöter även ersättning för nedlagd tid utöver styrelseuppdraget. Liknande beslut fattades vid ordinarie stämma 2015-05-28. Då det av stämmoprotokollet inte framgår stämmans avsikt eller förväntad omfattning av motsvarande extra ersättning kan vi inte bedöma om styrelsen har erhållit ersättning utöver stämmans mandat. Som framgår av årsredovisningen har motsvarande ersättningar ökat väsentligt under 2016 och uppgår till betydande belopp för vilka underlag saknas avseende utfört arbete. När styrelsen beslutar om extra ersättning till sig själv bör aktuella jävsförhållanden beaktas särskilt.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 23 maj 2017



Ola Trané

BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Soluret, org.nr. 769620-1313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Soluret 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 och kassaflöde 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 *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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. Risken 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 föreningsvalda 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 HSB Brf Soluret 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 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 tryggt 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.

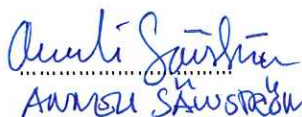
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelse 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 den / 2017

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


ANNELI SÄVSTRÖM

Av föreningen vald revisor