2016
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Solbo N 4



sbc

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Solbo N 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

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

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-07-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-23 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Brf Solbo N4. Föreningens andel är 100 procent. Samfälligheten förvaltar SBC.

Styrelsen

John-Åke Alberto Byström	Ledamot
Jan Anders Eriksson	Ledamot
Hanna Carolina Gren	Ledamot
Kurt Ivan Karlsson	Ledamot
Helén Birgitta Läbom	Ledamot
Rolf Vicktor Melanoz	Suppleant
Carl-Johan Petter Svahn	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Daniel Ljungberg	Ordinarie Extern	RSM Synneby

Valberedning
Lena Carlsson
Jeanette Gillsér

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-18.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
22:4	1964	Mölndal

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

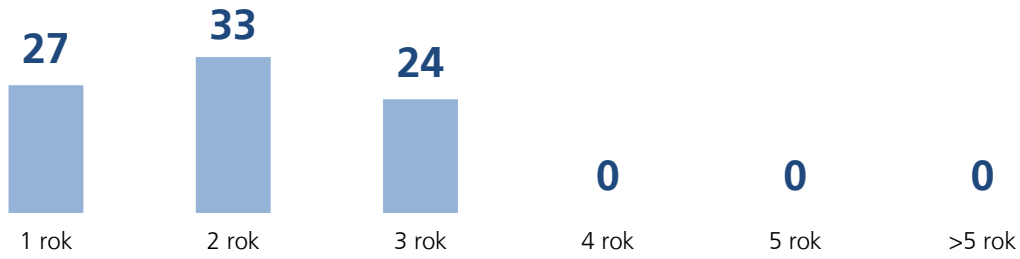
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1963 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 1966.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 060 m², varav 5 060 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 84 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	0 m²	Såld 2014

Teknisk status
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya brevlådor	2016	
Nya dörrar till torkrummen	2016	
Målning tvättstugan	2016	
Tre st brandsläckare på varje hus monterat	2016	
Två nya uteplatser	2016	
Tre nya parkeringsplatser	2016	
Upprustning av barrträdsplantering	2016	
Nya belysning i området + målning av stolparna	2015	
Ny belysning i källare	2015	
Ny belysning utanför entréerna	2015	
9 st garageportar är bytta	2015	
Nya fönster i "ettorna" som aldrig varit bytta förut	2015	
Gamla buskar o träd som dött har blivit ersatta	2015	
Nya plattor vid entréer	2015	
Åtgärdat vattenläckage på kulvert mellan panncentral och tvättstuga	2012	
Installation av fjärrvärme	2012	
Ny papp på våra tak	2012	
Slamsugit alla brunnar	2012	
Relinat i panncentralen	2012	
Relining avloppsnät	2010 - 2011	
Asfaltering	2010	
Uteplats vid 2:an	2010	
Byte av entrédörrar	2009	
Uppdatering TV-nät	2009	
indragning av fiberoptik för tele och data	2009	
Nytt staket runt föreningen	2008	
Installation av bergvärme	2004	0405 - 0410

Planerat underhåll	År
Belysning vid sopstationerna	2017
Rusta upp vår lekplats	2017
Ny uteplats (då finns det vid alla husen i föreningen.	2017
Iordningställa entréplantering (Trädgårdsplanket)	2017
Ny asfaltering på gångarna i föreningen	2018

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen+medlemmar
Ekonomisk förvaltning	SverigesBostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi
Föreningen har ca 2 miljoner i lån. Vi amorterar 250 000kr/år.

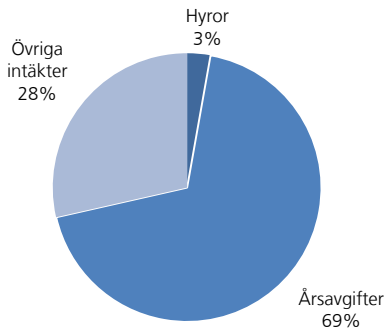
I januari betalar vi det sista på fjärrvärmen och då har vi betalt av allt på 5 år och summan har varit 1 miljon. Detta var en bra investering och medlemmarna är mycket nöjda då värmen är jämn och bra.

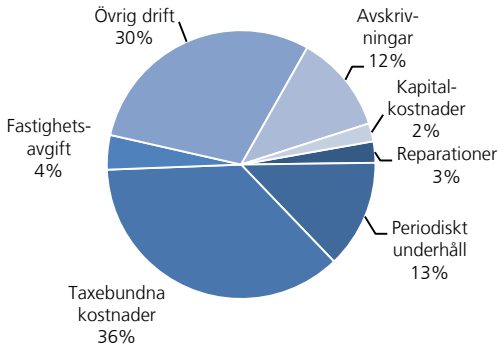
Ekonomin är god och vi ser ingen anledning att höja några avgifter i dagsläget då ekonomin är god och vi inte har några större arbeten planerade.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2016**	**2015**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**695 639**	**611 358**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 502 473	2 477 215
Finansiella intäkter	273	421
Minskning kortfristiga fordringar	4 905	17 122
Ökning av långfristiga skulder	0	144 000
	2 507 651	**2 638 758**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 202 166	2 357 583
Finansiella kostnader	56 270	89 014
Minskning av långfristiga skulder	256 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	170 382	107 880
	2 684 818	**2 554 477**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**518 472**	**695 639**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-177 167**	**84 281**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har påbörjat en upprustning gällande våra grönområden. Bl a har vår stora rabatt med barrväxter ansats och gjorts fin. Detta arbete utförde Trädgårdsplanket.

Tvättstugan har renoverats med färg och nya dörrar till torkrummen. Även ny belysning har monterats utanför entrén till tvättstugan.

Fler parkeringsplatser har frilagts då det börjar bli många bilar i föreningen och behovet ökat.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 84 st
Överlåtelser under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 101
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 94

Flerårsöversikt

Nyckeltal	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	340	340	340	340
Hyror/m² hyresrättsyta	0	0	169	539
Lån/m² bostadsrättsyta	398	449	420	663
Elkostnad/m² totalyta	14	14	12	16
Värmekostnad/m² totalyta	124	103	81	63
Vattenkostnad/m² totalyta	34	32	33	32
Kapitalkostnader/m² totalyta	11	18	22	28
Soliditet (%)	64	60	62	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-57	-270	503	619
Nettoomsättning (tkr)	2 481	2 474	2 476	2 477

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 060 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	**Förändring under året**	**Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut**	**Belopp vid årets ingång**
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	892 820	0	0	892 820
Reservfond	968 704	0	0	968 704
Upplåtelseavgifter	289 000	0	0	289 000
Fond för yttre underhåll	519 793	132 000	-670 000	1 057 793
S:a bundet eget kapital	**2 670 317**	**132 000**	**-670 000**	**3 208 317**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 509 532	-132 000	399 907	1 241 626
Årets resultat	-56 823	-56 823	270 093	-270 093
S:a fritt eget kapital	**1 452 709**	**-188 823**	**670 000**	**971 532**
S:a eget kapital	**4 123 026**	**-56 823**	**0**	**4 179 849**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-56 823
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 641 533
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-132 000
summa balanserat resultat	**1 452 710**

Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	**1 452 710**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 480 946	2 473 895
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 527	3 320
Summa rörelseintäkter		**2 502 473**	**2 477 215**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 834 065	-1 965 090
Övriga externa kostnader	Not 5	-151 387	-222 017
Personalkostnader	Not 6	-216 715	-170 476
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-301 133	-301 133
Summa rörelsekostnader		**-2 503 299**	**-2 658 716**
RÖRELSERESULTAT		**-826**	**-181 500**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		273	421
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 270	-89 014
Summa finansiella poster		**-55 997**	**-88 593**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-56 823**	**-270 093**
ÅRETS RESULTAT		**-56 823**	**-270 093**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 885 455	6 166 748
Maskiner och inventarier	Not 9	63 120	82 960
Summa materiella anläggningstillgångar		**5 948 575**	**6 249 708**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**5 948 575**	**6 249 708**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	438 048	665 761
Summa kortfristiga fordringar		**438 048**	**665 761**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		100 162	54 522
Summa kassa och bank		**100 162**	**54 522**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**538 211**	**720 283**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 486 786**	**6 969 991**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 181 820	1 181 820
Reservfond		968 704	968 704
Fond för yttre underhåll	Not 11	519 793	1 057 793
Summa bundet eget kapital		**2 670 317**	**3 208 317**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 509 532	1 241 626
Årets resultat		-56 823	-270 093
Summa fritt eget kapital		**1 452 709**	**971 532**
SUMMA EGET KAPITAL		**4 123 026**	**4 179 849**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	1 758 664	2 014 664
Summa långfristiga skulder		**1 758 664**	**2 014 664**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	256 000	256 000
Leverantörsskulder		119 167	226 365
Övriga skulder		20 187	94 031
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	209 742	199 082
Summa kortfristiga skulder		**605 096**	**775 478**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 486 786**	**6 969 991**

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	**2016**	**2015**
Byggnader	50 år	50 år
Värmeanläggning	20-50 år	20-50 år
Tak	40 år	40 år
Maskiner	5-10 år	5-10 år
Fönster	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	**2015**
Årsavgifter	1 718 266	1 720 366
Hyror lokaler	15 500	17 050
Hyror garage	54 400	54 000
Värmeintäkter	675 850	675 850
Avgift andrahandsuthyrning	16 982	6 675
Öresutjämning	-51	-45
	2 480 946	**2 473 895**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	**2015**
Övriga intäkter	21 527	3 320
	21 527	**3 320**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2016**	**2015**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	0	1 410
Fastighetsskötsel gård beställning	89 387	79 875
Snöröjning/sandning	23 483	18 636
Gemensamma utrymmen	15 609	6 468
Gård	27 636	5 565
Förbrukningsmateriel	19 235	24 282
Brandskydd	20 235	0
Fordon	9 209	10 860
	204 794	**147 096**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	4 125
Brf Lägenheter	8 410	0
Tvättstuga	4 853	0
Entré/trapphus	42 728	0
Lås	0	150
VVS	3 612	9 055
Elinstallationer	0	1 294
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 495
Tak	8 475	0
	68 078	**16 119**
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	14 430	0
Huskropp utvändigt	100 400	0
Tak	975	0
Fönster	145 554	0
Mark/gård/utemiljö	71 822	548 214
Garage/parkering	0	123 975
	333 181	**672 189**
Taxebundna kostnader		
El	70 735	70 128
Värme	626 478	519 007
Vatten	174 560	159 489
Sophämtning/renhållning	62 829	56 702
	934 602	**805 326**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	57 322	56 119
Markhyra/vägavgift/avgäld	15 120	15 120
Kabel-TV	96 348	128 714
Bredband	18 108	22 978
	186 898	**222 931**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**106 512**	**101 429**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 834 065**	**1 965 090**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2016	2015
Kreditupplysning	1 837	4 500
Representation	0	600
Tele- och datakommunikation	9 203	9 178
Revisionsarvode extern revisor	20 438	30 813
Föreningskostnader	11 187	5 500
Fritids- och trivselkostnader	19 956	5 828
Förvaltningsarvode	71 209	83 160
Förvaltningsarvoden övriga	0	7 038
Administration	10 556	9 186
Korttidsinventarier	0	66 214
Konsultarvode	7 000	0
	151 387	**222 017**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2016	2015
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	160 800	117 900
Löner	10 325	23 975
Kostnadsersättningar	6 373	876
Sociala kostnader	39 217	27 725
	216 715	**170 476**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2016	2015
Byggnad	101 460	101 460
Förbättringar	179 833	179 833
Maskiner	19 840	19 840
	301 133	**301 133**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	9 536 614	9 536 614
Utgående anskaffningsvärde	**9 536 614**	**9 536 614**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 369 866	-3 088 573
Årets avskrivningar enligt plan	-281 293	-281 293
Utgående avskrivning enligt plan	**-3 651 159**	**-3 369 866**
Planenligt restvärde vid årets slut	**5 885 455**	**6 166 748**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark	12 000 000	8 800 000
	44 000 000	**33 800 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	44 000 000	33 800 000
	44 000 000	**33 800 000**

Not 9 MASKINER OCH INVENTARIER	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	727 188	727 188
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**727 188**	**727 188**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-644 228	-624 388
Årets avskrivningar enligt plan	-19 840	-19 840
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-664 068**	**-644 228**
Redovisat restvärde vid årets slut	**63 120**	**82 960**

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Skattekonto	2 864	2 657
Skattefordran	16 875	21 987
Klientmedel hos SBC	418 309	641 117
	438 048	**665 761**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	1 057 793	955 760
Reservering enligt stadgar	132 000	102 033
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-670 000	0
Vid årets slut	**519 793**	**1 057 793**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors-ändringsdag
Nordea	1,600 %	0	370 676	2016-06-20
Nordea	5,300 %	0	1 399 988	2016-07-01
Nordea	0,490 %	500 000	500 000	2017-03-18
Nordea	1,700 %	1 514 664	0	2021-06-16
Summa skulder till kreditinstitut		**2 014 664**	**2 270 664**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-256 000	-256 000	
		1 758 664	**2 014 664**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 734 664 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	4 841 000	4 841 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet kommer fortsätta med att en större entréplantering görs vid infarten till Solbo. Vi vill att det ska se välkomnande ut att besöka Solbo N4.

En sista uteplats kommer att färdigställas mellan hus 6 och hus 8. Efter det finns det uteplats vid alla hus i föreningen. Platserna är allmänna och uppskattas mycket av föreningen medlemmar.

Belysning kommer att monteras vid sopstationerna.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Ränta	95	12 563
Förutbetalda avgifter och hyror	209 997	186 519
Förskottsaviserade avg/hyror	-350	0
	209 742	**199 082**

Styrelsens underskrifter

LINDOME den 25 / 4 2017

John-Åke Alberto Byström
Ledamot

Jan Anders Eriksson
Ledamot

Hanna Carolina Gren
Ledamot

Kurt Ivan Karlsson
Ledamot

Helén Birgitta Läbom
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2017

Daniel Ljungberg
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Solbo N 4
Org.nr. 749400-0073

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Solbo N 4 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Solbo N 4 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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.

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 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 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 överträdelser 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.

Göteborg den 15 maj 2017

Daniel Ljungberg
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 718 300	1 718 266	1 718 300
Hyror lokaler	15 600	15 500	16 800
Hyror garage	56 400	54 400	54 000
Värmeintäkter	675 800	675 850	675 800
Avgift andrahandsuthyrning	16 800	16 982	13 300
Öresutjämning	0	-51	0
Övriga intäkter	0	21 527	0
	2 482 900	**2 502 473**	**2 478 200**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-95 800	-89 387	-75 000
Snöröjning/sandning	-25 000	-23 483	-45 000
Gemensamma utrymmen	-10 000	-15 609	0
Gård	-20 000	-27 636	-20 000
Serviceavtal	0	0	-1 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-19 235	-10 000
Brandskydd	0	-20 235	0
Fordon	-11 000	-9 209	-10 000
	-181 800	**-204 794**	**-161 000**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Brf Lägenheter	0	-8 410	0
Tvättstuga	0	-4 853	0
Entré/trapphus	0	-42 728	0
VVS	0	-3 612	0
Tak	0	-8 475	0
	-50 000	**-68 078**	**-50 000**
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-400 000	0	0
Tvättstuga	0	-14 430	0
Huskropp utvändigt	0	-100 400	0
Tak	0	-975	0
Fönster	0	-145 554	0
Mark/gård/utemiljö	0	-71 822	0
	-400 000	**-333 181**	**0**
Taxebundna kostnader			
El	-72 000	-70 735	-70 000
Värme	-483 000	-626 478	-565 000
Vatten	-181 000	-174 560	-170 000
Sophämtning/renhållning	-62 000	-62 829	-60 000
	-798 000	**-934 602**	**-865 000**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-58 400	-57 322	-55 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	-15 200	-15 120	-15 500
Kabel-TV	-98 300	-96 348	-98 300
Bredband	-18 500	-18 108	-18 500
	-190 400	**-186 898**	**-187 300**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-110 500	-106 512	-103 500
	-110 500	**-106 512**	**-103 500**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 837	-2 000
Tele- och datakommunikation	-6 500	-9 203	-9 300
Revisionsarvode extern revisor	-20 800	-20 438	-20 600
Föreningskostnader	-6 000	-11 187	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-19 956	-5 000
Förvaltningsarvode	-89 600	-71 209	-85 000
Administration	-10 000	-10 556	-12 000
Konsultarvode	0	-7 000	0
	-139 900	**-151 387**	**-138 900**
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-10 000	-7 700	-35 000
Lön - övrigt	0	-2 625	0
Styrelsearvode	-148 000	-143 400	-152 800
Övriga arvoden	0	-17 400	0
Bilersättning skattefri	-500	-5 643	-1 000
Bilersättning skattepliktig	-500	-230	-1 000
Kostnadsersättning skattefri	0	-500	0
Arbetsgivaravgifter	-51 000	-39 217	-48 000
	-210 000	**-216 715**	**-237 800**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-101 500	-101 460	-101 500
Förbättringar	-179 800	-179 833	-199 600
Maskiner	-19 800	-19 840	0
	-301 100	**-301 133**	**-301 100**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-2 381 700**	**-2 503 299**	**-2 044 600**
RÖRELSERESULTAT	**101 200**	**-826**	**433 600**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	200	9	200
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	57	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	207	0
Låneräntor	-32 000	-56 270	-87 000
	-31 800	**-55 997**	**-86 800**
RESULTAT	**69 400**	**-56 823**	**346 800**