

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Soldäcket

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- 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 längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-04-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2010-04-13 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Båtklubbens samfällighet och Sjöstaden Östra Sopsug Samfällighetsförening. Föreningens andel är 14 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar en gemensam sopsugsanläggning och en gemensam gård med mark..

Styrelsen

Kenneth Seth Olof Andersson	Ordförande
Bibbi Britt-Marie Linnéa Eriksen	Sekreterare
Karin Maria Stark Ludvigsson	Kassör
Dan Per Mikael Dückhow	Ledamot
Bengt Georg Elison	Ledamot

Ann-Christin Isaksson	Suppleant
Mari Anna Jonsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Jesper Carlberg

Britt Hansson

Yngve Karlsson

Joel Mårtensson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Båtklubben 3	2011	Stockholms kommun

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 2 flerbostadshus.

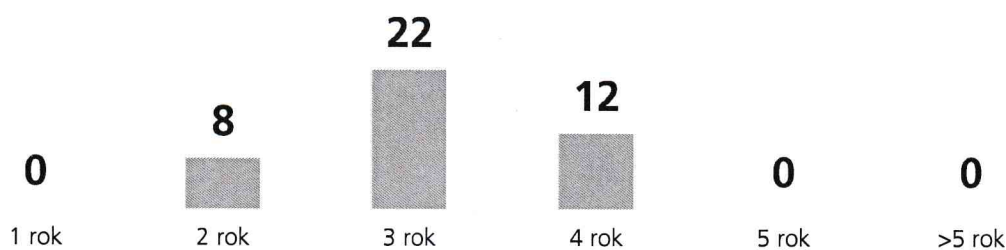
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 596 m², varav 3 488 m² utgör lägenhetsyta och 1 108 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

BO KU
Q BKU

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	NKG Tryggfastighet AB
Fastighetsskötsel	NKG Tryggfastighet AB
Städning	KEAB Gruppen
Markskötsel	Samfälligheten Båtklubben GA1
Snöröjning	Samfälligheten Båtklubben GA1
Hissavtal	Kone AB
TV/bredband/telefoni	Ownit Broadband AB
El	Fortum
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Sita Sverige
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB (SBC)
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB (SBC)
Nyckelservice	Bysmeden AB

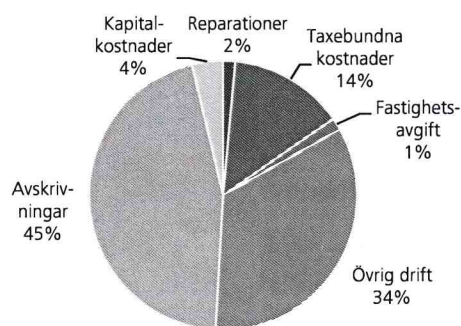
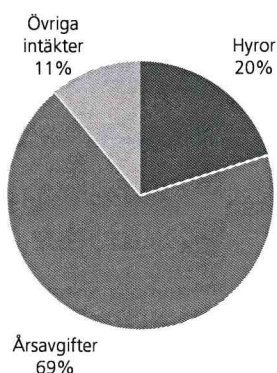
Föreningens ekonomi

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	897 976	692 572
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 812 338	2 870 942
Finansiella intäkter	571	3
Minskning kortfristiga fordringar	0	383 600
Ökning av kortfristiga skulder	140 135	0
	2 953 045	3 254 544
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 401 646	2 576 386
Finansiella kostnader	173 558	181 324
Ökning av kortfristiga fordringar	45 763	0
Minskning av långfristiga skulder	100 000	100 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	191 430
	2 720 967	3 049 141
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 130 054	897 976
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	232 078	205 404

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

Brf Soldäcket
Po KSL
132

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året upphandlat en ny ekonomisk förvaltare.

Men anledning av föreningens goda ekonomi beslutades det om en avgiftsfri månad vilket blev januari.

Inpasseringssystemet till föreningens fastigheter har förbättrats. Ett tillägg har installerats som gör det möjligt att fjärrstyra entrédörrarna via medlemmarnas telefoner.

Föreningen har haft två återkommande och välbesökta aktiviteter under året. Dels en städdag med sedvanlig förtäring och en trevlig glöggmingelkväll.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82 st
Tillkommande medlemmar: 6 st
Avgående medlemmar: 10 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	555	605	605	605
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 020	2 048	2 077	2 106
Elkostnad/m ² totalyta	66	58	56	60
Värmekostnad/m ² totalyta	55	51	51	56
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	17	15	4
Kapitalkostnader/m ² totalyta	38	39	48	56
Soliditet (%)	96	96	96	96
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 885	-2 010	-1 575	-1 512
Nettoomsättning (tkr)	2 811	2 871	2 953	2 972

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 488 m² bostäder och 1 108 m² lokaler.

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	203 265 000	0	0	203 265 000
Fond för yttre underhåll	627 840	104 640	0	523 200
S:a bundet eget kapital	203 892 840	104 640	0	203 788 200
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 825 295	-104 640	-2 009 866	-2 710 789
Årets resultat	-1 885 395	-1 885 395	2 009 866	-2 009 866
S:a ansamlad förlust	-6 710 689	-1 990 035	0	-4 720 655
S:a eget kapital	197 182 151	-1 885 395	0	199 067 545

DL
PD KSL
BE

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 885 395
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 720 655
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-104 640
summa balanserat resultat	-6 710 690

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-202 484
att i ny räkning överförs	-6 913 174

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

DL
PD
KSL
KSL
KSL

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 811 416	2 870 582
Övriga rörelseintäkter	Not 3	922	360
Summa rörelseintäkter		2 812 338	2 870 942
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 201 533	-2 332 684
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 527	-166 055
Personalkostnader	Not 6	-89 586	-77 647
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 123 100	-2 123 100
Summa rörelsekostnader		-4 524 746	-4 699 486
RÖRELSERESULTAT		-1 712 408	-1 828 545
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		571	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-173 558	-181 324
Summa finansiella poster		-172 987	-181 321
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 885 395	-2 009 866
ÅRETS RESULTAT		-1 885 395	-2 009 866

BRF KSL
KSL
KSL

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8	203 611 600	205 734 700
Summa materiella anläggningstillgångar	203 611 600	205 734 700
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	203 611 600	205 734 700
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4 548	120
Övriga fordringar Not 9	41 418	83
Summa kortfristiga fordringar	45 966	203
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 130 054	897 976
Summa kassa och bank	1 130 054	897 976
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 176 020	898 179
SUMMA TILLGÅNGAR	204 787 620	206 632 879

DE KSL
70 DE KSL

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		203 265 000	203 265 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	627 840	523 200
Summa bundet eget kapital		203 892 840	203 788 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 825 295	-2 710 789
Årets resultat		-1 885 395	-2 009 866
Summa fritt eget kapital		-6 710 689	-4 720 655
SUMMA EGET KAPITAL		197 182 151	199 067 545
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 944 800	7 044 800
Summa långfristiga skulder		6 944 800	7 044 800
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	100 000	100 000
Leverantörsskulder		130 153	96 073
Skatteskulder		110 254	99 330
Övriga skulder		30 067	76 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	290 195	148 485
Summa kortfristiga skulder		660 669	520 534
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		204 787 620	206 632 879

DL WAK
70 KOL
134

Noter

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.

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	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 935 929	2 111 963
Hyror garage moms	565 884	560 282
Kabel-TV intäkter	105 840	105 840
Elintäkter	191 513	85 171
Överlåtelse/pantsättning	12 249	7 323
Öresutjämning	1	3
	2 811 416	2 870 582

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	922	360
	922	360

30
KSL
KSL
KSL

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	42 088	49 518
	Fastighetsskötsel beställning	4 835	0
	Städning entreprenad	44 036	40 995
	Städning enligt beställning	0	26 781
	Mattvätt/Hyrmattor	28 778	13 420
	Hissbesiktning	2 707	2 651
	Serviceavtal	51 758	18 173
	Förbrukningsmateriel	18 464	6 277
	Teleport/hissanläggning	5 051	0
	Störningsjour och larm	0	1 271
	Brandskydd	0	2 952
		197 716	162 038
	Reparationer		
	Tvättstuga	979	2 027
	Entré/trapphus	20 304	5 772
	Lås	12 934	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 064
	Ventilation	20 981	20 001
	Elinstallationer	6 685	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 738	0
	Hiss	0	1 022
	Garage/parkering	4 209	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 532	2 372
		70 362	35 258
	Periodiskt underhåll		
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	14 491	0
		14 491	0
	Taxebundna kostnader		
	El	305 117	264 621
	Värme	250 698	233 466
	Vatten	79 825	75 952
	Sophämtning/renhållning	17 461	17 374
		653 101	591 413
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	50 755	80 905
	Tomträttsavgäld	926 000	1 157 500
	Samfällighetsavgift	109 890	123 643
	Kabel-TV	28 435	44 191
	Bredband	81 859	96 406
		1 196 939	1 502 645
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	68 924	41 330
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 201 533	2 332 684

BR 150
 PD BL
 MC

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	188	0
	Tele- och datakommunikation	3 514	3 273
	Revisionsarvode extern revisor	15 633	-1
	Föreningskostnader	4 953	6 650
	Fritids- och trivselkostnader	3 186	1 445
	Förvaltningsarvode	41 434	68 170
	Förvaltningsarvoden övriga	10 414	15 939
	Administration	20 375	3 908
	Korttidsinventarier	0	1 157
	Konsultarvode	4 161	55 113
	Föreningsavgifter	1 470	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 200	10 400
		110 527	166 055

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	70 000	60 000
	Sociala kostnader	19 586	17 647
		89 586	77 647

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	2 123 100	2 123 100
		2 123 100	2 123 100

BR KSK
PD KSK
BC

Not 8	BYGGNADER	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	212 310 000	212 310 000
	Utgående anskaffningsvärde	212 310 000	212 310 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 575 300	-4 452 200
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 123 100	-2 123 100
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 698 400	-6 575 300
	Planenligt restvärde vid årets slut	203 611 600	205 734 700
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	74 133 000	74 133 000
	Taxeringsvärde mark	47 000 000	47 000 000
		121 133 000	121 133 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	117 000 000	117 000 000
	Lokaler	4 133 000	4 133 000
		121 133 000	121 133 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	41 418	82
	Avräkning övrigt	0	1
		41 418	83

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	523 200	313 920
	Reservering enligt stadgar	104 640	104 640
	Reservering enligt stämmobeslut	0	104 640
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	627 840	523 200

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	Swedbank	1,370 %	2 700 000	2 700 000	2020-09-25
	Swedbank	3,900 %	2 944 800	2 944 800	2019-09-25
	Swedbank	1,440 %	1 400 000	1 500 000	2020-01-24
	Summa skulder till kreditinstitut		7 044 800	7 144 800	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 000	-100 000	
			6 944 800	7 044 800	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 444 800 kr.

PO KSE
K
BR KAL

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

	Fastighetsinteckningar	9 144 800	9 144 800
--	------------------------	-----------	-----------

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

	Arvoden	70 000	68 000
	Sociala avgifter	21 994	21 366
	Ränta	25 555	25 663
	Avgifter och hyror	172 646	33 456
	Upplupna kostnader	0	0
		290 195	148 485

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

Inga större underhållsarbeten planerade.

BRF Soldäcket
PD MC
KBL

Styrelsens underskrifter

ÅKERSBERGA den 18/4 2018



Kenneth Seth Olof Andersson
Ordförande



Bibbi Britt-Marie Linnéa Eriksen
Sekreterare



Karin Maria Stark Ludvigsson
Kassör



Dan Per Mikael Dückhow
Ledamot



Bengt Georg Elison
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2018



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Soldäcket, org. nr 769621-3524

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Soldäcket för år 2017.

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 2017 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 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 utvärderar, 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 eventuella 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 Brf Soldäcket för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Solna den 27 april 2018



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor