



# Årsredovisning 2017

Brf Solsidan 12

Org. 769611-7626

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

## Kontaktinformation

Postadress: Vårgårdsvägen 2, 133 36 SALTSJÖBADEN

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08-522 18 242 (kundtjänst)

Mail: [kundtjanst@agentaforvaltning.se](mailto:kundtjanst@agentaforvaltning.se)

[www.agentaforvaltning.se](http://www.agentaforvaltning.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**Föreningens fastigheter**, Nacka Solsidan 12:18, 12:23, 12:24 och 12:25 i Saltsjöbaden i Nacka kommun, förvärvades 2004-12-06.

Fastigheterna består av två flerbostadshus på adress Vårgårdsvägen 2 och Skyttevägen 13. Fastigheterna byggdes 1930 och 1991 och har värdeår 1930 och 1991.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1392 kvm, varav 1242 kvm utgör lägenhetsyta och 150 kvm lokalyta. I föreningen finns 11 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende samt till dem som hyr källar-lokalen.

### Lägenhetsfördelning

4 st 2 rum och kök  
3 st 3 rum och kök  
3 st 4 rum och kök  
2 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2009, vilken sträcker sig till 2018. Det finns även en uppdatering/revision av denna plan som gjordes 2012/2013. Uppdatering sträcker sig till år 2032.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
<b>Hus 1</b>	2013
Service av tvättstuga	
Service av bergvärmepump	
<b>Hus 2</b>	2013
Målning av dörrar, fönster, tak, räcken, byte av stuprör,	
Installation av mätare hushållsel.	
Översyn och service av värmepannor.	
Sotning, stamspolning	2014
Tillsyn bergvärme/frånluftspumpar	2015
Reparation stuprör	2015
Taksäkerhetssystem	2016
Nytt låssystem	2016
Markarbeten parkering	2016

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel finns ej. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

**Föreningen** registrerades 2004-12-04 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-11-22. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2004-12-13. Styrelsen har sitt säte i Nacka.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 17 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 2. Antalet medlemmar som utträtt under året är 1. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 18. Under året har 1 överlåtelse skett.

cb

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr.  
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-06-13 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Stefan Mälstad	ledamot/ordf
Kjell Nordkvist	ledamot
Pia Leufstedt Nyström	ledamot
Håkan Tarras-Wahlberg	ledamot
Mats Modig	suppleant

**Till revisor** har valts Camilla Backlund, Deloitte AB.

**Valberedningen** består av Stefan Blom och Gun Oldmark varav den förstnämnda är sammankallande.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 9 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2017 är -23 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -24 Kkr.

En av föreningens enskilt största kostnadsposter är räntekostnaden och den ligger kvar på samma nivå som 2016.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 173 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 150 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande

verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 229 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2018 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Påbörjat OVK	

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 900 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Byte frånluftsvärmeanläggning	2020	600
Övrigt	2017-2020	300

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	12 530 401	2 493 811	670 014	-1 191 292	-24 417	14 478 517
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			167 000	-167 000		
Ianspråktagande yttre fond			-266 000	266 000		
Balanseras i ny räkning				-24 417	24 417	
Årets resultat					-22 503	-22 503
<b>Belopp vid årets utgång</b>	12 530 401	2 493 811	571 014	-1 116 709	-22 503	14 456 014

## Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	857	857	747	822	859
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-23	-24	-69	-18	-89
Soliditet, %	68	68	68	68	68
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	545	545	545	560	574
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 300	5 300	5 300	5 300	5 300
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	10 089	10 089	10 089	10 089	10 089
Genomsnittlig skuldränta, % *	1	1	3	3	4
Fastighetens belåningsgrad, % **	33	32	32	32	33

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 116 709
Årets resultat	-22 503
	<hr/>
	-1 139 212
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	167 000
Ur yttre fond ianspråktagas	
I ny räkning överföres	-1 306 212
	<hr/>
	-1 139 212

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

		2017-01-01	2016-01-01
	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	856 990	856 910
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>856 990</b>	<b>856 910</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-539 342	-579 557
Övriga externa kostnader	4	-87 690	-49 720
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-173 165	-173 165
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-800 197</b>	<b>-802 442</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>56 793</b>	<b>54 468</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		4	18
Räntekostnader		-79 300	-78 903
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-79 296</b>	<b>-78 885</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-22 503</b>	<b>-24 417</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-22 503</b>	<b>-24 417</b>

## BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	20 183 523	20 353 152
Inventarier, verktyg och installationer	6	59 668	63 204
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 243 191</b>	<b>20 416 356</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 243 191</b>	<b>20 416 356</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	6 451
Aktuell skattefordran		750	1 017
Övriga fordringar		11 020	11 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	45 243	40 191
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>57 013</b>	<b>58 675</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>943 527</b>	<b>714 230</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 000 540</b>	<b>772 905</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 243 731</b>	<b>21 189 261</b>

## BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	15 024 212	15 024 212
Yttre fond	571 014	670 014
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>15 595 226</b>	<b>15 694 226</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-1 116 709	-1 191 292
Årets resultat	-22 503	-24 417
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 139 212</b>	<b>-1 215 709</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>14 456 014</b>	<b>14 478 517</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	8	
Skulder till kreditinstitut	6 582 599	6 582 599
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 582 599</b>	<b>6 582 599</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	45 819	39 286
Övriga skulder	1 990	2 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 157 309	86 224
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>205 118</b>	<b>128 145</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>21 243 731</b>	<b>21 189 261</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	56 793	54 468
Avskrivningar	173 165	173 165
Erhållen ränta mm	4	18
Erlagd ränta	-79 300	-78 903
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>150 662</b>	<b>148 748</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	6 451	11 884
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-5 056	-936
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	6 533	39 286
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	70 707	-83 756
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>229 297</b>	<b>115 226</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>229 297</b>	<b>115 226</b>
Likvida medel vid årets början	714 230	599 004
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>943 527</b>	<b>714 230</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader: 100 år

Fastighetsförbättringar: 6 år och 50 år

Installationer: 20 år

#### **Fastighetsskatt/Fastighetsavgift**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### **Fond för yttre underhåll**

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

## NOTER

### Noter till resultaträkningen

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Årsavgifter bostäder	677 136	677 136
	Hysesintäkter lokaler	120 000	120 000
	Bredband	35 856	35 856
	Övriga intäkter	23 998	23 918
	<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>856 990</b>	<b>856 910</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Fastighetsel	90 300	78 616
	Olja	20 789	0
	Vatten och avlopp	53 913	42 931
	Sophämtning	29 841	29 670
	Städ	17 000	18 772
	Fastighetskatt/-avgift	21 250	20 686
	Fastighetsförsäkring	70 554	28 536
	Reparationer och underhåll	110 207	233 343
	Yttre renhållning och snöröjning	54 614	45 219
	Sotning	1 015	975
	Bredband	35 208	35 203
	Övriga driftkostnader	34 651	45 606
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>539 342</b>	<b>579 557</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Förvaltningsarvode	35 919	29 200
	Konsultarvode/mäklararvode	3 656	0
	Revisionsarvode	16 259	12 143
	Advokatkostnader	5 905	0
	Inkassokostnader	7 421	607
	Övriga kostnader	18 530	7 770
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>87 690</b>	<b>49 720</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 5</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	21 109 730	21 109 730
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 109 730	21 109 730
	Ingående avskrivningar	-756 578	-586 949
	Årets avskrivningar	-169 629	-169 629
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-926 207	-756 578
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 183 523</b>	<b>20 353 152</b>
	Redovisat värde byggnader	14 530 833	14 700 462
	Redovisat värde mark	5 652 690	5 652 690
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>20 183 523</b>	<b>20 353 152</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	16 306 000 10 409 000	16 306 000 10 409 000
<b>Not 6</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	183 153	183 153
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>183 153</b>	<b>183 153</b>
	Ingående avskrivningar	-119 949	-116 413
	Försäljningar/utrangeringar	-3 536	0
	Årets avskrivningar	0	-3 536
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-123 485</b>	<b>-119 949</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>59 668</b>	<b>63 204</b>
<b>Not 7</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Förutbetald försäkring	37 738	32 816
	Övrigt	7 505	7 375
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>45 243</b>	<b>40 191</b>

## NOTER

<b>Not 8</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Amortering efter 5 år	6 582 599	6 582 599
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 582 599</b>	<b>6 582 599</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Stadshypotek	2018-02-02	1,25		3 600 000
Stadshypotek	rör	1,25		2 982 599
<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>6 582 599</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>0</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>6 582 599</b>

<b>Not 9</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Upplupna räntekostnader	15 444	15 444
	Förutbetalda hyror och avgifter	68 255	61 055
	Övriga upplupna kostnader	64 599	392
	Upplupen elkostnad	9 011	9 333
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>157 309</b>	<b>86 224</b>

## NOTER

### Övriga noter

Not 10 Skulder för vilka säkerheter ställts	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	11 500 000	11 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>11 500 000</b>	<b>11 500 000</b>

Saltsjöbaden, 2018-05-25



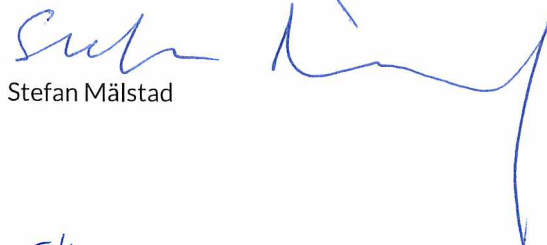
Kjell Nordkvist



Pia Leufstedt Nyström




Håkan Tarras-Wahlberg



Stefan Mälstad

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/6 2018.

Deloitte AB



Camilla Backlund  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Solsidan 12  
organisationsnummer 769611-7626

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Solsidan 12 för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Solsidan 12 för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå 2018-06-05  
Deloitte AB  
  
Camilla Backlund  
Auktoriserad revisor



# UTTALANDE FRÅN FÖRENINGSLEDNINGEN

2017-12-31

BRF SOLSIDAN 12

**Deloitte AB**  
**Camilla Backlund**  
**Box 5**  
**902 01 Umeå**

[2018-06-09]

Detta uttalande lämnas i anslutning till Er revision av årsredovisningen för **Brf Solsidan 12** för det räkenskapsår som avslutas den **2017-12-31** och syftar till att ge uttryck för vår uppfattning om huruvida årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av bolagets ekonomiska ställning per den **2017-12-31** samt resultatet av verksamheten för det räkenskapsår som avslutats per detta datum enligt god redovisningssed i Sverige.


Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren för revisionsuppdraget, särskilt att årsredovisningen ger en rättvisande bild och har upprättats enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar följande (utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva):

1. Vi har försett er med:
  - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat,
  - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
  - obegränsad tillgång till personer inom företaget som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
3. Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
4. Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper företagsledningen, anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen och andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
5. Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på företagets finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
6. Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
7. Bolaget har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts. Det har inte förekommit några överträdelser av sådana

8. föreskrifter från tillsynsmyndigheter som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de hade överträtts.
9. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen, däribland sådana som beräknas till verkligt värde, är rimliga.
10. Vi har upplyst er om vilka företagets närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
11. Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
12. Vi har upplyst er om samtliga kända och potentiella tvister och skadeståndskrav vars effekt bör tas hänsyn till vid upprättande av årsbokslutet och dessa har redovisats korrekt i årsbokslutet.
13. Vi har inga planer eller avsikter som kan medföra väsentliga förändringar i värderingen av balanspost eller i klassificeringen av skulder och tillgångar i årsredovisningen.
14. Bolaget kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredsställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i bolagets tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
15. Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder och ansvarsförbindelser och har i årsredovisningen lämnat tilläggsupplysningar om alla garantier som har utfärdats till förmån för tredje man.
16. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.
17. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.

Med vänlig hälsning

  
Kjeru Nordkvist

Namn

**Styrelseledamot**