

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Solventilen



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Solventilen

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- 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 2003-07-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 2009-11-19 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i Järla Sjö Samfällighetsförening som förvaltar området vägar, vatten, avlopp, belysning, grönområden, bad, garage, parkering och återvinning. Samfälligheten består av tre gemensamhetsanläggningar där Solventilens andelstal är 3,61% för GA55, 4,42% för GA56 samt 4,76% för GA85.

Styrelsen

Jens Lindh	Ordförande
Karl Widerberg	Sekreterare
Anna Löthman	Fastighetsansvarig
Jonathan Sundberg	Ekonomiansvarig

Dorothee Andrzejewski	Suppleant
Aron Bodén	Suppleant
BoRevision i Sverige Aktiebolag	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Götehed
Adnin Ali

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

BoRevision
BoRevision

Valberedning

Magnus Helin
Håkan Nilsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
NACKA SICKLAÖN 145:11	2005-04-25	NACKA

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

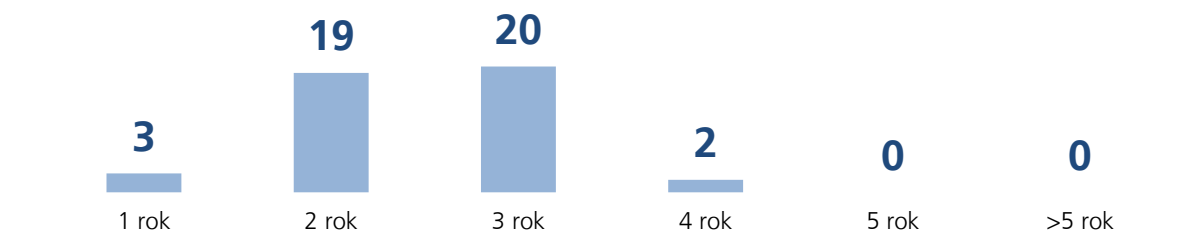
Värdeåret är 2006.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 178 m², varav 3 178 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Förråd, 2 stycken

Kommentar

Hyr ut till boende

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning dörrar och golv trapphus	2016
Trädäck markplan	2016
Planerat underhåll	År
Energideklaration	2018
Obligatorisk ventilationskontroll	2019
Stamspolning	2020
Värmesystem	2021
Fönster & fönsterdörrar	2021
Yttertak	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Com Hem
Bredband	Ownit
Värme	Fortum
Elnät	Nacka Energi
Elförbrukning	Mälar Energi
Sophämtning	Nacka kommun
Hisservice	Nacka Hisservice
Hissbesiktning	Inspecta
Fastighetsskötsel	Jidek
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning/entrémattor	Rentix Städ
Vatten	Nacka kommun via samfälligheten
Snöröjning	Jidek
Bank	Nordea
Nödtelefon hiss	Telia
Fastighetsjour	Securitas Jourmontör
Försäkringar	Moderna försäkringar
Kreditupplysning	Ratsit
Styrelserådgivning	Bostadsrätterna
Domänregistrering	Loopia
Revisor	BoRevision
Trädgårdsskötsel	Stockholm Park & Trädgård

Föreningens ekonomi

Resultatet under året har legat i linje med föregående år tack vare ett gynnsamt ränteläge som medfört lägre räntekostnader, dock har underhållskostnaderna varit högre än tidigare år på grund av planerat underhåll. Föreningens ekonomi är god och vi har en väl tilltagen kassa, styrelsen beslutade därför att inte höja avgiften vid årsskiftet. Föreningens lån är uppdelat i tre delar varav två är bundna och det tredje är rörligt.

Föreningens kapital ligger fortsatt på ett sparkonto hos Nordea.

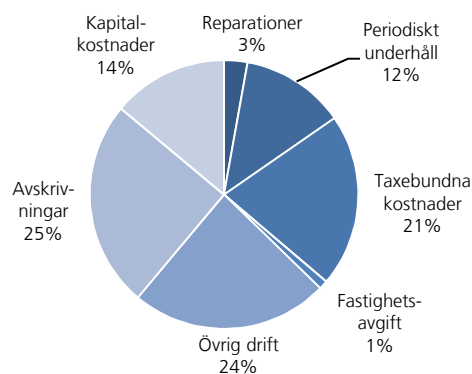
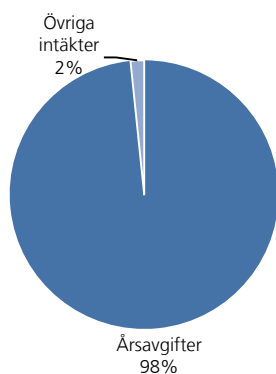
Kostnaden för Järla Sjö Ekonomiska Förening upphörde 2016 eftersom upplöstes i slutet utav 2015.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 185 251	1 656 085
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 648 368	2 605 273
Finansiella intäkter	359	2 806
Ökning av kortfristiga skulder	20 620	0
	2 669 347	2 608 079
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 654 190	1 189 941
Finansiella kostnader	379 365	592 202
Ökning av kortfristiga fordringar	60 226	5 623
Minskning av långfristiga skulder	175 555	219 444
Minskning av kortfristiga skulder	0	71 703
	2 269 336	2 078 913
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 585 261	2 185 251
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	400 010	529 166

*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

Under verksamhetsåret har en ytbehandling utförts på de trädäck som ingår i föreningens ansvar och nya räcken har monterats och målats.

Föreningen har även gjort en ommålning utav hiss dörrar i samtliga portar, soprum och de utemöbler som förening ansvarar för. I soprummet målades både golv och väggar.

Under verksamhetsåret har en översyn utav samtliga vindskydd som är monterade på balkonger tillhörande gavellägenheterna genomförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82 st

Tillkommande medlemmar: 9 st

Avgående medlemmar: 15 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	816	816	816	816
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 505	7 560	7 629	7 705
Elkostnad/m ² totalyta	10	7	9	11
Värmekostnad/m ² totalyta	107	100	87	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	55	32	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	119	186	216	272
Soliditet (%)	71	71	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-63	148	-18	428
Nettoomsättning (tkr)	2 605	2 605	2 605	2 605

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 178 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	57 270 000	0	0	57 270 000
Fond för yttre underhåll	1 560 418	184 800	0	1 375 618
S:a bundet eget kapital	58 830 418	184 800	0	58 645 618
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	206 093	-184 800	148 192	242 701
Årets resultat	-62 572	-62 572	-148 192	148 192
S:a fritt eget kapital	143 521	-247 372	0	390 893
S:a eget kapital	58 973 939	-62 572	0	59 036 511

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-62 572
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	390 893
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-184 800</u>
summa balanserat resultat	143 521

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>340 115</u>
att i ny räkning överförs	483 636

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	2 605 249	2 605 248
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 119	25
Summa rörelseintäkter		2 648 368	2 605 273
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 446 647	-1 053 309
Övriga externa kostnader	Not 5	-137 681	-101 544
Personalkostnader	Not 6	-69 863	-35 088
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-677 744	-677 744
Summa rörelsekostnader		-2 331 934	-1 867 685
RÖRELSERESULTAT		316 433	737 588
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		359	2 806
Räntekostnader och liknande resultatposter		-379 365	-592 202
Summa finansiella poster		-379 006	-589 396
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-62 572	148 192
ÅRETS RESULTAT		-62 572	148 192

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	80 631 195	81 308 938
Summa materiella anläggningstillgångar	80 631 195	81 308 938
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	80 631 195	81 308 938
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 054 877	1 687 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	93 629	0
Summa kortfristiga fordringar	2 148 506	1 687 870
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	533 351	533 750
Summa kassa och bank	533 351	533 750
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 681 857	2 221 621
SUMMA TILLGÅNGAR	83 313 052	83 530 559

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 270 000	57 270 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 560 418	1 375 618
Summa bundet eget kapital		58 830 418	58 645 618
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		206 093	242 701
Årets resultat		-62 572	148 192
Summa fritt eget kapital		143 521	390 893
SUMMA EGET KAPITAL		58 973 939	59 036 511
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	23 674 269	23 849 824
Summa långfristiga skulder		23 674 269	23 849 824
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	175 556	175 556
Leverantörsskulder		274 523	170 575
Övriga skulder		0	10 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	214 765	287 243
Summa kortfristiga skulder		664 844	644 224
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 313 052	83 530 559

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
Byggnad	100 år	100 år
Fjärrvärmecentral DUC	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 593 248	2 593 248
Hyror förråd	12 000	12 000
Öresutjämning	1	0
	2 605 249	2 605 248

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	43 119	25
	43 119	25

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	29 015	31 014
	Fastighetsskötsel beställning	5 849	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	47 570	17 280
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	5 715
	Snöröjning/sandning	7 350	9 088
	Städning entreprenad	43 107	41 579
	Städning enligt beställning	0	35 188
	Mattvätt/Hyrmattor	18 673	19 557
	Hissbesiktning	3 843	3 738
	Gemensamma utrymmen	0	716
	Gård	139	1 392
	Serviceavtal	7 350	7 350
	Förbrukningsmateriel	3 321	2 758
		166 216	175 375
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	2 365	11 147
	Entré/trapphus	12 205	0
	Lås	374	2 277
	VVS	0	1 050
	Värmeanläggning/undercentral	0	-3 581
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 563
	Hiss	42 064	7 397
	Fönster	15 774	0
	Balkonger/altaner	0	3 682
	Vattenskada	3 375	0
		76 157	26 535
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	191 500	0
	Sophantering/återvinning	9 344	0
	Entré/trapphus	21 341	0
	Hiss	17 250	0
	Balkonger/altaner	97 086	0
	Mark/gård/utemiljö	3 594	0
		340 115	0
	Taxebundna kostnader		
	El	30 622	20 680
	Värme	338 706	316 440
	Vatten	146 792	173 362
	Sophämtning/renhållning	49 724	45 689
		565 844	556 171
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 283	41 902
	Självrisk	8 800	8 900
	Samfällighetsavgift	135 115	135 434
	Kabel-TV	24 669	24 116
	Bredband	57 552	57 552
		270 419	267 904
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	27 896	27 324
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 446 647	1 053 309

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	2 853	2 498
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	15 938
	Föreningskostnader	6 754	8 849
	Fritids- och trivselkostnader	1 123	1 791
	Förvaltningsarvode	73 679	70 794
	Förvaltningsarvodena övriga	0	-8 509
	Administration	2 932	2 638
	Konsultarvode	28 800	2 256
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 290	5 290
		137 681	101 544
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	53 160	26 699
	Sociala kostnader	16 703	8 389
		69 863	35 088
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	662 212	662 212
	Förbättringar	15 532	15 532
		677 744	677 744
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	83 755 317	83 755 317
	Utgående anskaffningsvärde	83 755 317	83 755 317
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 446 379	-1 768 635
	Årets avskrivningar enligt plan	-677 744	-677 744
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 124 122	-2 446 379
	Planenligt restvärde vid årets slut	80 631 195	81 308 938
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 300 000	20 300 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde mark	19 600 000	18 000 000
		61 600 000	60 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	61 600 000	60 000 000
		61 600 000	60 000 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	613	33 444
	Skattefordran	2 354	2 926
	Klientmedel hos SBC	2 051 910	1 651 500
		2 054 877	1 687 870

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Samfällighetsavgift	93 629	0
		93 629	0

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 375 618	1 195 618
	Reservering enligt stadgar	184 800	180 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 560 418	1 375 618

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,790 %	8 029 904	8 029 904	2020-08-19
	Nordea	3,290 %	7 897 775	8 007 495	2017-08-16
	Nordea	0,400 %	7 922 146	7 987 981	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		23 849 825	24 025 380	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-175 556	-175 556	
			23 674 269	23 849 824	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 972 045 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 330 000	26 330 000

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	För 2017 är inga väsentliga händelser eller underhåll inplanerade.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	24 181	94 415
	Förutbetalda avgifter och hyror	190 584	192 828
		214 765	287 243

Styrelsens underskrifter

NACKA den 2 / 5 2017



Jens Lindh
Ordförande



Karl Widerberg
Sekreterare

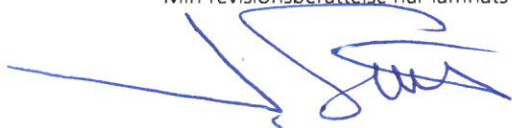


Anna Löthman
Fastighetsansvarig



Jonathan Sundberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2017



Jörgen Götehed
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solventilen, org.nr. 769609-8065

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solventilen 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 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 revisionssed 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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.

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 fortlopande 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:

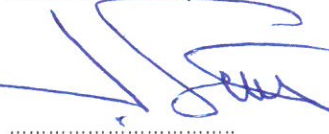
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 7 maj 2017



Jörgen Götehed

BoRevision AB