



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Solventilen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Solventilen

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 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 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

Rolf Petter Fältström	Ledamot
Lars Staffan Ellert Rehnström	Ledamot
Karl Adam Sögaard Widerberg	Ledamot
Madelene Jansdotter Krantz	Suppleant
Jonas Lennevald	Suppleant
Karl Erik Petter Ullman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Götehed
Adnin Ali
Christian Törnqvist

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Suppleant Intern

BoRevision
BoRevision
BoRevision

Valberedning

Dorothee Andrzejewski
Aron Boden
Anna Löthman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-05.

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.

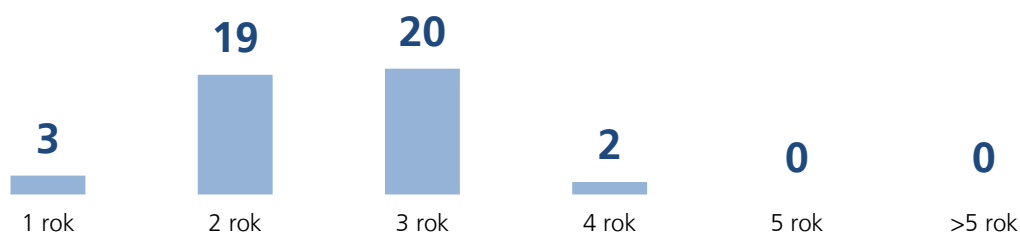
Värdeåret är 2006.

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

Hys 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.

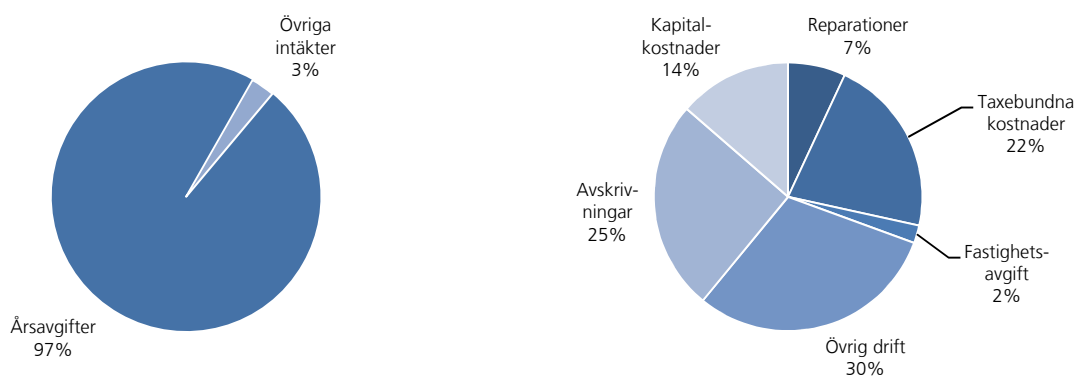
Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Com Hem
Bredband	Ownit
Värme	Fortum
Elnät	Nacka Energi
Elförbrukning	Mälar Energi
Sophämtning	Nacka kommun
Hisservice	Nacka Hisservice
Hissbesiktning	Inspecta
Fastighetsskötsel	Jidek
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning/entrémattor	Rentix Städ
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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 585 261	2 185 251
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 682 168	2 648 368
Finansiella intäkter	89	359
Ökning av kortfristiga skulder	0	20 620
	2 682 257	2 669 347
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 618 203	1 654 190
Finansiella kostnader	361 948	379 365
Ökning av kortfristiga fordringar	186	60 226
Minskning av långfristiga skulder	315 833	175 555
Minskning av kortfristiga skulder	109 182	0
	2 405 352	2 269 336
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 862 166	2 585 261
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	276 905	400 010

*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 1 315 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st
Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 71

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	816	816	816	816
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 405	7 505	7 560	7 629
Elkostnad/m ² totalyta	10	10	7	9
Värmekostnad/m ² totalyta	107	107	100	87
Vattenkostnad/m ² totalyta	47	46	55	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	114	119	186	216
Soliditet (%)	71	71	71	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	24	-63	148	-18
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	1 405 103	184 800	-340 115	1 560 418
S:a bundet eget kapital	58 675 103	184 800	-340 115	58 830 418
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	298 836	-184 800	277 543	206 093
Årets resultat	24 363	24 363	62 572	-62 572
S:a fritt eget kapital	323 198	-160 437	340 115	143 521
S:a eget kapital	58 998 301	24 363	0	58 973 939

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	24 363
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	483 635
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-184 800
summa balanserat resultat	323 198

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	323 198
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 605 248	2 605 249
Övriga rörelseintäkter	Not 3	76 920	43 119
Summa rörelseintäkter		2 682 168	2 648 368
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 352 832	-1 446 647
Övriga externa kostnader	Not 5	-194 720	-137 681
Personalkostnader	Not 6	-70 651	-69 863
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-677 744	-677 744
Summa rörelsekostnader		-2 295 946	-2 331 934
RÖRELSERESULTAT		386 222	316 433
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		89	359
Räntekostnader och liknande resultatposter		-361 948	-379 365
Summa finansiella poster		-361 859	-379 006
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		24 363	-62 572
ÅRETS RESULTAT		24 363	-62 572

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	79 953 451	80 631 195
Summa materiella anläggningstillgångar	79 953 451	80 631 195
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	79 953 451	80 631 195
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 579 429	2 054 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	96 169	93 629
Summa kortfristiga fordringar	2 675 598	2 148 506
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	283 351	533 351
Summa kassa och bank	283 351	533 351
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 958 948	2 681 857
SUMMA TILLGÅNGAR	82 912 399	83 313 052

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 270 000	57 270 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 405 103	1 560 418
Summa bundet eget kapital		58 675 103	58 830 418
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		298 836	206 093
Årets resultat		24 363	-62 572
Summa fritt eget kapital		323 198	143 521
SUMMA EGET KAPITAL		58 998 301	58 973 939
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 633 791	23 674 269
Summa långfristiga skulder		15 633 791	23 674 269
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 900 201	175 556
Leverantörsskulder		50 361	274 523
Skatteskulder		27 610	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	302 135	214 765
Summa kortfristiga skulder		8 280 307	664 844
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 912 399	83 313 052

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
Byggnad	100 år	100 år
Fjärrvärmecentral DUC	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 593 248	2 593 248
Hyror förråd	12 000	12 000
Öresutjämning	0	1
	2 605 248	2 605 249

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	18 038	0
Övriga intäkter	58 882	43 119
	76 920	43 119

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	30 292	29 015
	Fastighetsskötsel beställning	2 859	5 849
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	29 444	47 570
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 150	0
	Snöröjning/sandning	3 051	7 350
	Städning entreprenad	46 436	43 107
	Mattvätt/Hyrmattor	18 710	18 673
	Hissbesiktning	3 905	3 843
	Gård	0	139
	Serviceavtal	3 675	7 350
	Förbrukningsmateriel	1 339	3 321
		142 861	166 216
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	2 365
	Entré/trapphus	263	12 205
	Lås	0	374
	Värmeanläggning/undercentral	31 108	0
	Elinstallationer	5 232	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 724	0
	Hiss	57 141	42 064
	Fönster	0	15 774
	Balkonger/altaner	58 125	0
	Vattenskada	26 938	3 375
		183 531	76 157
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	191 500
	Sophantering/återvinning	0	9 344
	Entré/trapphus	0	21 341
	Hiss	0	17 250
	Balkonger/altaner	0	97 086
	Mark/gård/utemiljö	0	3 594
		0	340 115
	Taxebundna kostnader		
	El	31 981	30 622
	Värme	341 425	338 706
	Vatten	150 486	146 792
	Sophämtning/renhållning	46 846	49 724
		570 738	565 844
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 054	44 283
	Självrisk	0	8 800
	Samfällighetsavgift	269 135	135 115
	Kabel-TV	25 101	24 669
	Bredband	57 552	57 552
		397 842	270 419
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	57 860	27 896
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 352 832	1 446 647

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	4 823	2 853
	Revisionsarvode extern revisor	16 625	16 250
	Föreningskostnader	11 760	6 754
	Styrelseomkostnader	1 125	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 123
	Förvaltningsarvode	75 698	73 679
	Administration	3 035	2 932
	Konsultarvode	76 364	28 800
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 290	5 290
		194 720	137 681
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	53 760	53 160
	Sociala kostnader	16 891	16 703
		70 651	69 863
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	662 212	662 212
	Förbättringar	15 532	15 532
		677 744	677 744
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-3 124 122	-2 446 379
	Årets avskrivningar enligt plan	-677 744	-677 744
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 801 866	-3 124 122
	Planenligt restvärde vid årets slut	79 953 451	80 631 195
	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	19 600 000
		61 600 000	61 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	61 600 000	61 600 000
		61 600 000	61 600 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	613	613
	Skattefordran	0	2 354
	Klientmedel hos SBC	2 578 816	2 051 910
		2 579 429	2 054 877

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Samfällighetsavgift	96 169	93 629
		96 169	93 629

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 560 418	1 375 618
	Reservering enligt stadgar	184 800	184 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-340 115	0
	Vid årets slut	1 405 103	1 560 418

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,790 %	8 029 904	8 029 904	2020-08-19
	Nordea	0,750 %	7 603 887	7 897 775	2019-08-14
	Nordea	0,430 %	7 900 201	7 922 146	2018-04-20
	Summa skulder till kreditinstitut		23 533 992	23 849 825	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 900 201	-175 556	
			15 633 791	23 674 269	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 533 992 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 330 000	26 330 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	30 706	24 181
Avgifter och hyror	203 436	190 584
Upplupna kostnader	67 993	0
	302 135	214 765

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

NACKA den 15 / 5 2018



Rolf Petter Fältström
Ledamot

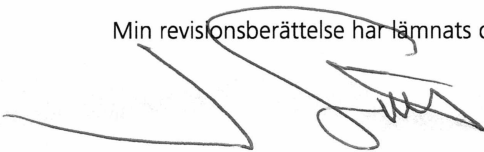


Lars Staffan Ellert Rehnström
Ledamot



Karl Adam Sögaard Widerberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 5 2018



Jörgen Götehed
Extern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solventilen 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 eventuella 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 Bostadsrättsföreningen Solventilen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

Övriga upplysningar

Stämman 2017 valde BoRevision till revisor. Undertecknad är således inte men namn vald av stämman.

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.

Stockholm den 18 maj 2018



Jörgen Götehed

BoRevision AB