

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Solventilen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

### Förvaltningsberättelse

#### 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 medlem i Järila Sjö Samfällighetsförening som förvaltar områdets vägar, vatten, avlopp, belysning, grönområden, bad, garage, parkering och återvinning. Samfälligheten består av tre gemensamhetsanläggningar där Solventilens andelstal är 3,61% för GA55, 4,45% för GA56 samt 4,76% för GA85.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

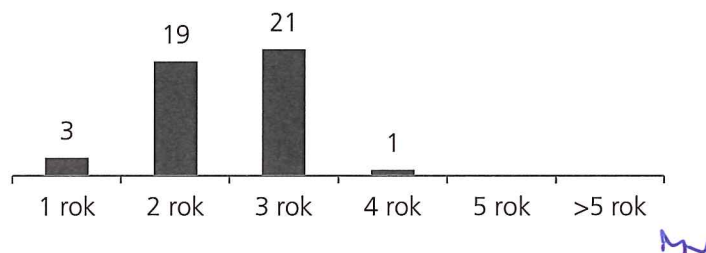
Fastighetens värdeår är 2006.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 178 m<sup>2</sup>, varav 3 178 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Förråd, 2 stycken	Hyrs ut till boende

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2029.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Obligatorisk ventilationskontroll	2012 - 2013	Kompletterande besiktning godkänd
Planerat underhåll	År	
Yttertak	2016	
Entredörrar	2018	
Fönster	2018	
Obligatorisk ventilationskontroll	2019	

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Com Hem
Bredband	Ownit
Värme	Fortum
Elnät	Nacka Energi
Elförbrukning	Mälar Energi
Sophämtning	Nacka kommun
Serviceavtal hissar	Nacka Hiss
Besiktningavtal hissar	Inspecta
Fastighetskötsel	Jidek
Ekonomisk förvaltning	SBC
Städning/entrémattor	Rentix Städ
Vatten	Nacka kommun via Järle Sjö samfällighet
Snöröjning	Jidek
Bank	Nordea
Nödtelefon hiss	Telia
Fastighetsjour	Securitas Jourmontör
Fastighetsförsäkring	Trygg-Hansa
Lägenhetsförteckning	SBC
Kreditupplysning	Ratsit
Styrelserådgivning	Bostadsrätterna
Domänregistrering	Loopia
Revisor	BoRevision

### Medlemmar

Medlemslägenheter: 44 st.

Överlåtelser under året: 9 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

*MW*

### Styrelsen

Magnus Helin	Ordförande
Anna Dahlberg	Sekreterare
Johan Eriksson	Fastighetsansvarig
Johan Kruse	Fastighetsansvarig
Stefan Jennersjö	Ekonomiansvarig

Anders Welander	Suppleant
Eva Faye-Schjöll	Suppleant
Gunnar Boström	Suppleant

Avgick oktober 2013

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gunnar Boström, Magnus Helin, Johan Kruse, Stefan Jennersjö, Anna Dahlberg, Johan Eriksson, Eva Faye-Schjöll och Anders Welander.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Marcus Noreby	Ordinarie Extern	BoRevision
---------------	------------------	------------

### Valberedning

Ann Danieli  
Jennie Andersson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-03.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Obligatorisk ventilationskontroll utfördes under april 2012 men fick underkänt. De brister som påträffades har åtgärdats och en kompletterande besiktning genomförts november 2013 med godkänt resultat.

En nedsäkring av fastighetens huvudsäkkring utfördes april 2013 vilket besparar föreningen cirka 1000 kr/månad genom lägre nätavgift.

Inför TV-avtalets utgång genomförde styrelsen under hösten en enkätundersökning om medlemmarnas önskemål. Utfallet resulterade i att vi valde behålla Com Hem som leverantör ytterligare en avtalsperiod.

Jidek anlätades för att under sommaren utföra begränsad trädgårdsskötsel, främst åtgärder som kräver viss kunskap såsom beskärning av träd och buskar. Styrelsen har beslutat att behålla samma tjänster även 2014. Föreningen utförde också själv tre gårdsstädningar och fyllde på med nytt grus till gångarna.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Separat insamling av matavfall har införts i soprummet. På sikt främjar detta inte bara miljön utan även ekonomin.

I samband med obligatorisk ventilationskontroll beställdes nya filter till lägenheternas luftintag. Leverans våren 2014.

Under hösten framkom att elinstallation i badrum inte utförts korrekt i vissa lägenheter. Åtgärdas våren 2014.

M

### Föreningens ekonomi

Två av föreningens lån har under 2013 löpt ut och bundits på nytt, föreningens tredje lån löper ut april 2014. Styrelsens räntestrategi är att låta denna sista tredjedel ligga med rörlig ränta (kort sikt) medan de andra delarna bundits till 2 år (medel) respektive 4 år (lång) fast ränta. Detta anser vi ger en väl avvägd balans mellan räntenivå och säkerhet mot marknadsfluktuationer.

Styrelsens arbete med att reducera kostnader har gett resultat och ekonomin bedöms vara god. Att lånen bundits gör att räntekostnaderna, vår största utgiftspost, är förutsägbara. Mot bakgrund av detta beslutade styrelsen att inte genomföra någon höjning av föreningens årsavgifter inför 2014. Vår avgiftsstrategi står dock fast vid fortsatt årsvisa höjningar för att följa index.

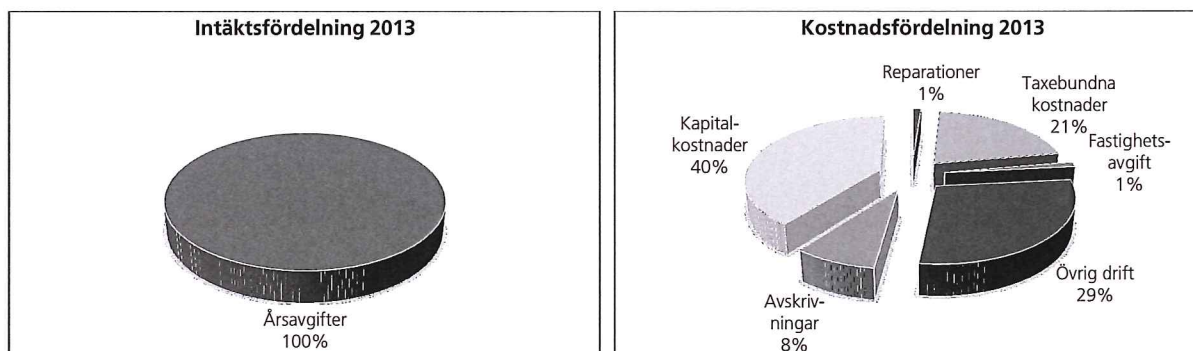
Föreningens lösa kapital har använts till en fast ränteplacering med löptid 3 månader och automatiskt förlängning tills dess att pengarna behövs.

Styrelsen letade under våren ny revisor enligt beslut på föreningsstämman 2013. Efter inhämtade offerter samt referenser från andra föreningar inom samfälligheten föll valet på BoRevision som reviderat denna årsredovisning.

Notis om föreningens kostnader för vatten: Samfälligheten debiterar vatten i förskott baserat på uppskattad förbrukning som sedan justeras i efterhand. Under 2012 hade denna uppskattning blivit alldeles för stor, samfälligheten beslutade därför att 2013 skjuta upp den första fakturan till dess att förbrukningen närmade sig redan inbetalade belopp. Verklig förbrukning för såväl 2012 som 2013 bör alltså ligga någonstans mellan de två redovisade beloppen snarare än att vi under detta år halverat våra vattenkostnader.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-01-01 med 2 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 178 m<sup>2</sup> bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	816	800	720	700
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 705	7 788	7 871	7 954
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	11	14	16	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	104	104	80	67
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	36	29	33
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	272	302	326	286

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

*MW*

**Dispositionsförslag**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	428 224
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	372 017
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-180 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>620 242</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **620 242**

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

*M*

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 604 998	2 554 413
Övriga rörelseintäkter		167	7 988
		<b>2 605 165</b>	<b>2 562 401</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-128 590	-136 349
Reparationer		-25 199	-32 931
Periodiskt underhåll		0	-114 406
Taxebundna kostnader		-459 232	-526 010
Övriga driftskostnader		-335 460	-377 135
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-26 620	-30 008
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-110 554	-103 844
Personalkostnader		-52 876	-51 034
Avskrivningar		-180 869	-158 602
		<b>-1 319 399</b>	<b>-1 530 318</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 285 766</b>	<b>1 032 083</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		5 290	12 672
Räntekostnader		-862 831	-960 577
		<b>-857 541</b>	<b>-947 905</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>428 224</b>	<b>84 178</b>

*MW*

*Ju S*  
*AD MH*  
*JE*

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 3	82 664 426	82 845 294
	<u>82 664 426</u>	<u>82 845 294</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>82 664 426</b>	<b>82 845 294</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	7
Övriga fordringar	36 769	6 674
Förutbetalda kostnader Not 4	40 415	47 114
	<u>77 184</u>	<u>53 795</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	523 488	518 855
SBC klientmedel i SHB	713 662	533 387
	<u>1 237 150</u>	<u>1 052 242</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 314 334</b>	<b>1 106 037</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>83 978 760</b>	<b>83 951 331</b>

MN

MH  
AD MH  
JE

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		57 270 000	57 270 000
Fond för yttre underhåll	Not 6	1 015 618	950 024
		<b>58 285 618</b>	<b>58 220 024</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		192 017	173 434
Årets resultat		428 224	84 178
		<b>620 242</b>	<b>257 611</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>58 905 860</b>	<b>58 477 635</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	24 222 880	24 486 212
		<b>24 222 880</b>	<b>24 486 212</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	263 332	263 332
Leverantörsskulder		50 255	194 139
Skatteskulder		56 628	30 008
Övriga kortfristiga skulder		123 567	136 755
Upplupna kostnader	Not 8	159 038	176 057
Förutbetalda avgifter och hyror		197 200	187 193
		<b>850 020</b>	<b>987 484</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>83 978 760</b>	<b>83 951 331</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	26 330 000	26 330 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

*mw*

*MG*  
*AD M H*  
*JE*



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodisering förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

Byggnaden har en progressiv avskrivningsplan på 100 år med en annuitetsfaktor på 0,025.

	2013	2012
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnad	0,261 %	0,255 %
Fjärrvärmecentral DUC	10,0 %	10,0 %

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2013	2012
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	2 593 248	2 542 413
Hysesintäkter	11 750	12 000
	<b>2 604 998</b>	<b>2 554 413</b>

### Not 2

#### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	28 212	27 492
Fastighetsskötsel beställning	7 367	1 154
Fastighetsskötsel gård entreprenad	13 001	0
Snöröjning/sandning	2 100	3 413
Städning entreprenad	39 147	37 834
Städning enligt beställning	0	6 625
Mattvätt/Hyrmattor	17 887	17 682
OVK Obl. Ventilationskontroll	4 063	16 875
Hissbesiktning	3 662	3 293
Gemensamma utrymmen	459	199
Gård	2 492	2 793
Serviceavtal	8 408	17 619
Förbrukningsmateriel	1 794	1 370
	<b>128 590</b>	<b>136 349</b>

M

<b>Not 2 fortsättning</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Reparationer</b>		
Lås	1 148	9 941
Värmeanläggning/undercentral	16 594	3 125
Elinstallationer	3 556	2 600
Hiss	3 901	17 265
	<b>25 199</b>	<b>32 931</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
VVS	0	52 531
Hiss	0	61 875
	<b>0</b>	<b>114 406</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	35 013	44 241
Värme	329 664	329 831
Vatten	56 489	115 671
Sophämtning/renhållning	38 066	36 267
	<b>459 232</b>	<b>526 010</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	33 041	27 318
Samfällighetsavgift	219 909	262 077
Kabel-TV	24 958	30 188
Bredband	57 552	57 552
	<b>335 460</b>	<b>377 135</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>26 620</b>	<b>30 008</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Tele och datakommunikation	2 106	2 007
Inkassering avgift/hyra	600	0
Revisionsarvode extern revisor	15 300	15 300
Föreningskostnader	11 006	1 516
Fritids och Trivselkostnader	1 892	1 033
Förvaltningsarvode	67 362	75 537
Förvaltningsarvoden övriga	0	254
Administration	3 998	3 158
Konsultarvode	3 250	0
Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	5 040	5 040
	<b>110 554</b>	<b>103 844</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	40 634	40 176
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	259	0
Sociala kostnader	11 983	10 858
	<b>52 876</b>	<b>51 034</b>

*M*

*JK*  
*AD MH*  
*JE*

<b>Not 2 fortsättning</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	165 337	161 304
Fjärrvärmecentral DUC	15 532	-2 702
	<b>180 869</b>	<b>158 602</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER** **1 319 399** **1 530 318**

<b>Not 3</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	83 755 317	84 120 000
Nyanskaffningar	0	-364 683
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>83 755 317</b>	<b>83 755 317</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-910 023	-751 421
Årets avskrivningar enligt plan	-180 869	-158 602
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 090 891</b>	<b>-910 023</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut** **82 664 426** **82 845 294**  
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 20 300 000 20 300 000

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	42 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde mark	18 000 000	11 000 000
	<b>60 000 000</b>	<b>47 000 000</b>

<b>Taxeringsvärdets uppdelning</b>		
Bostäder	60 000 000	47 000 000
	<b>60 000 000</b>	<b>47 000 000</b>

<b>Not 4</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	24 255	24 956
Kabel-TV	1 772	7 770
Bredband	14 388	14 388
	<b>40 415</b>	<b>47 114</b>

<b>Not 5</b>			<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>		<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	57 270 000	0	0	57 270 000
Fond för yttre underhåll	1 015 618	180 000	-114 406	950 024
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>58 285 618</b>	<b>180 000</b>	<b>-114 406</b>	<b>58 220 024</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	192 017	-180 000	198 584	173 434
Årets resultat	428 224	428 224	-84 178	84 178
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>620 242</b>	<b>248 224</b>	<b>114 406</b>	<b>257 611</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>58 905 860</b>	<b>428 224</b>	<b>0</b>	<b>58 477 635</b>

JE SA  
AD MH  
JE

<b>Not 6</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	950 024	809 024
Reservering enligt stadgar	180 000	141 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-114 406	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 015 618</b>	<b>950 024</b>

<b>Not 7</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Nordea Hypotek AB	2,550 %	8 161 568	8 249 344	2015-08-19
Nordea Hypotek AB	3,290 %	8 161 103	8 248 879	2017-08-16
Nordea Hypotek AB	4,800 %	8 163 541	8 251 321	2014-04-16
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>24 486 212</b>	<b>24 749 544</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-263 332</b>	<b>-263 332</b>	
		<b>24 222 880</b>	<b>24 486 212</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 169 552 kr.

*MW*

*JK*  
*AD* *g*  
*MH*  
*JE*

<b>Not 8 UPPLUPNA KOSTNADER</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
El	2 787	3 838
Värme	31 641	38 286
Extern revisor	15 600	15 300
Ränta	109 010	112 147
Serviceavtal	0	4 456
Hiss	0	2 030
	<b>159 038</b>	<b>176 057</b>

STOCKHOLM den 9/5 2014



Magnus Helin  
Ordförande



Anna Dahlberg  
Sekreterare



Johan Eriksson  
Fastighetsansvarig

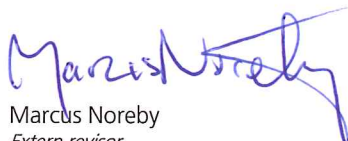


Johan Kruse  
Fastighetsansvarig



Stefan Jennersjö  
Ekonomiansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/5 2014



Marcus Noreby  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solventilen för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

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 2013 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.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Solventilen för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

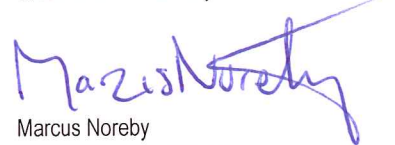
#### *Uttalanden*

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

#### *Övriga upplysningar*

Föreningsstämman har inte gjort något val av revisor, utan beslutade att uppdra åt styrelsen att utse revisor. Undertecknad är således inte vald av stämman utan har utfört revisionen på uppdrag av styrelsen.

Stockholm den 12 maj 2014



Marcus Noreby  
BoRevision i Sverige AB