



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Soldäcket

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Soldäcket

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

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

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

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

#### Styrelsen

Kenneth Seth Olof Andersson	Ledamot
Dan Per Mikael Dückhow	Ledamot
Bengt Georg Elison	Ledamot
Karin Maria Stark Ludvigsson	Ledamot

Ann-Christin Isaksson	Suppleant
Mari Anna Jonsson	Suppleant
Mikael Hans Mastberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

### Valberedning

Håkan Andurén

Anders Galvenius

Naum Purits

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2018-11-27. Extra stämma med anledning av ändring av säte och nya stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Båtklubben 3	2011	Stockholms kommun

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 2 flerbostadshus.

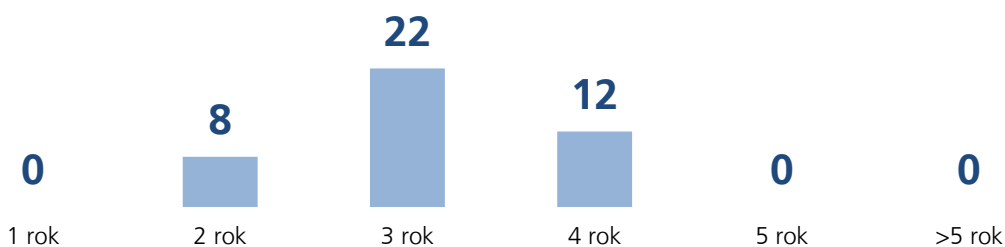
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 596 m<sup>2</sup>, varav 3 488 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 108 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

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

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

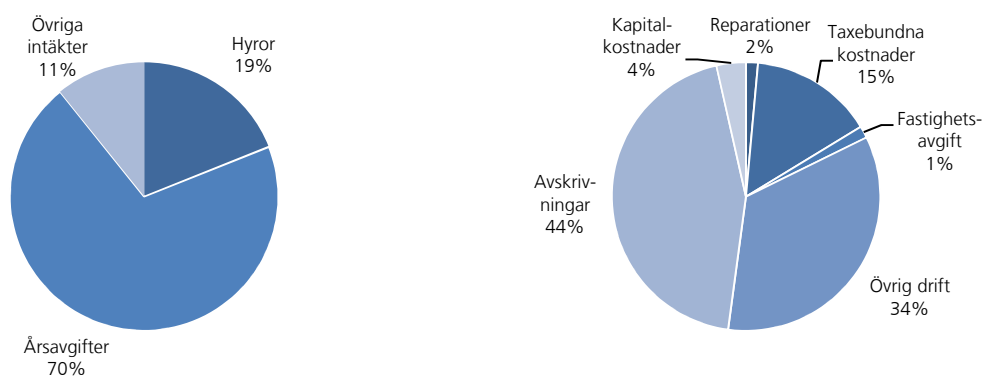
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	NKG Tryggfastighet AB
Fastighetskötsel	NKG Tryggfastighet AB
Städning	KEAB Gruppen
Markskötsel	Samfälligheten Båtklubben GA1
Snöröjning	Samfälligheten Båtklubben GA1
Hissavtal	Kone AB
TV/bredband/telefoni	Ownit Broadband AB
El	Fortum
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 130 054</b>	<b>897 976</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 005 425	2 812 338
Finansiella intäkter	274	571
Ökning av kortfristiga skulder	154 776	140 135
	<b>3 160 475</b>	<b>2 953 045</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 547 878	2 401 646
Finansiella kostnader	171 537	173 558
Ökning av kortfristiga fordringar	52 321	45 763
Minskning av långfristiga skulder	100 000	100 000
	<b>2 871 736</b>	<b>2 720 967</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 418 793</b>	<b>1 130 054</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>288 739</b>	<b>232 078</b>

\*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 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har beviljats bidrag från Klimatklivet för att bygga om och utöka antalet elbilplatser.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st  
Överlåtelse under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78  
Tillkommande medlemmar: 10  
Avgående medlemmar: 10  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	605	555	605	605
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 991	2 020	2 048	2 077
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	79	66	58	56
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	54	55	51	51
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	17	17	15
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	37	38	39	48
Soliditet (%)	96	96	96	96
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 837	-1 885	-2 010	-1 575
Nettoomsättning (tkr)	2 976	2 811	2 871	2 953

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 488 m<sup>2</sup> bostäder och 1 108 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	203 265 000	0	0	203 265 000
Fond för yttre underhåll	1 137 448	307 124	202 484	627 840
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>204 402 448</b>	<b>307 124</b>	<b>202 484</b>	<b>203 892 840</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-7 220 297	-307 124	-2 087 879	-4 825 295
Årets resultat	-1 836 816	-1 836 816	1 885 395	-1 885 395
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-9 057 113</b>	<b>-2 143 940</b>	<b>-202 484</b>	<b>-6 710 689</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>195 345 335</b>	<b>-1 836 816</b>	<b>0</b>	<b>197 182 151</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 836 816
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 913 174
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-307 124
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-9 057 114</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

43 207
<b>-9 013 907</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 975 875	2 811 416
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 550	922
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 005 425</b>	<b>2 812 338</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 329 421	-2 201 533
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 301	-110 527
Personalkostnader	Not 6	-96 156	-89 586
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 123 100	-2 123 100
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 670 978</b>	<b>-4 524 746</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 665 553</b>	<b>-1 712 408</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		274	571
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 537	-173 558
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-171 263</b>	<b>-172 987</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 836 816</b>	<b>-1 885 395</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 836 816</b>	<b>-1 885 395</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader <span style="float: right;">Not 8</span>	201 488 500	203 611 600
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>201 488 500</b>	<b>203 611 600</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>201 488 500</b>	<b>203 611 600</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	60	4 548
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	1 130 409	41 418
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 130 469</b>	<b>45 966</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	386 611	1 130 054
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>386 611</b>	<b>1 130 054</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 517 080</b>	<b>1 176 020</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>203 005 580</b>	<b>204 787 620</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		203 265 000	203 265 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 137 448	627 840
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>204 402 448</b>	<b>203 892 840</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 220 297	-4 825 295
Årets resultat		-1 836 816	-1 885 395
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 057 113</b>	<b>-6 710 689</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>195 345 335</b>	<b>197 182 151</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 900 000	6 944 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 900 000</b>	<b>6 944 800</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 044 800	100 000
Leverantörsskulder		163 633	130 153
Skatteskulder		138 310	110 254
Övriga skulder		62 500	30 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	351 002	290 195
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 760 245</b>	<b>660 669</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>203 005 580</b>	<b>204 787 620</b>

## 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 111 922	1 935 929
Hyror garage moms	570 128	565 884
Kabel-TV intäkter	105 840	105 840
Elintäkter	183 570	191 513
Serviceavgifter	800	0
Överlåtelse/pantsättning	3 584	12 249
Öresutjämning	30	1
	<b>2 975 875</b>	<b>2 811 416</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	808	0
Övriga intäkter	28 742	922
	<b>29 550</b>	<b>922</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	43 010	42 088
	Fastighetskötsel beställning	2 748	4 835
	Städning entreprenad	44 203	44 036
	Städning enligt beställning	4 400	0
	Mattvätt/Hyrmattor	31 361	28 778
	Hissbesiktning	4 400	2 707
	Myndighetstillsyn	7 345	0
	Gård	80	0
	Serviceavtal	42 502	51 758
	Förbrukningsmateriel	37 228	18 464
	Teleport/hissanläggning	5 051	5 051
		<b>222 326</b>	<b>197 716</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	4 649	979
	Entré/trapphus	2 165	20 304
	Lås	17 994	12 934
	Ventilation	8 526	20 981
	Elinstallationer	18 189	6 685
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 738
	Hiss	925	0
	Balkonger/altaner	7 302	0
	Garage/parkering	0	4 209
	Skador/klotter/skadegörelse	10 207	2 532
		<b>69 957</b>	<b>70 362</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Ventilation	43 207	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	14 491
		<b>43 207</b>	<b>14 491</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	361 660	305 117
	Värme	249 545	250 698
	Vatten	83 636	79 825
	Sophämtning/renhållning	18 407	17 461
		<b>713 248</b>	<b>653 101</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	55 324	50 755
	Tomträttsavgäld	926 000	926 000
	Samfällighetsavgift	109 444	109 890
	Kabel-TV	35 352	28 435
	Bredband	85 176	81 859
		<b>1 211 296</b>	<b>1 196 939</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>69 386</b>	<b>68 924</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 329 421</b>	<b>2 201 533</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	0	188
	Tele- och datakommunikation	3 489	3 514
	Inkassering avgift/hyra	2 959	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 914	15 633
	Föreningskostnader	11 659	4 953
	Fritids- och trivselkostnader	3 138	3 186
	Förvaltningsarvode	51 452	41 434
	Förvaltningsarvoden övriga	2 996	10 414
	Administration	5 600	20 375
	Konsultarvode	18 315	4 161
	Föreningsavgifter	1 470	1 470
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 310	5 200
		<b>122 301</b>	<b>110 527</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	75 000	70 000
	Sociala kostnader	21 156	19 586
		<b>96 156</b>	<b>89 586</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	2 123 100	2 123 100
		<b>2 123 100</b>	<b>2 123 100</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	212 310 000	212 310 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>212 310 000</b>	<b>212 310 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 698 400	-6 575 300
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 123 100	-2 123 100
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 821 500</b>	<b>-8 698 400</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>201 488 500</b>	<b>203 611 600</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	74 133 000	74 133 000
	Taxeringsvärde mark	47 000 000	47 000 000
		<b>121 133 000</b>	<b>121 133 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	117 000 000	117 000 000
	Lokaler	4 133 000	4 133 000
		<b>121 133 000</b>	<b>121 133 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	83 707	41 418
	Skattefordran	257	0
	Momsavräkning	11 463	0
	Klientmedel hos SBC	1 032 182	0
	Fordringar	2 800	0
		<b>1 130 409</b>	<b>41 418</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	627 840	523 200
	Reservering enligt stadgar	307 124	104 640
	Reservering enligt stämmobeslut	202 484	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 137 448</b>	<b>627 840</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank	1,370 %	2 700 000	2 700 000	2020-09-25
Swedbank	3,900 %	2 944 800	2 944 800	2019-09-25
Swedbank	1,440 %	1 300 000	1 400 000	2020-01-24
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 944 800</b>	<b>7 044 800</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 044 800	-100 000	
		<b>3 900 000</b>	<b>6 944 800</b>	

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	9 144 800	9 144 800

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Arvoden	85 000	70 000
Sociala avgifter	26 707	21 994
Ränta	25 555	25 555
Avgifter och hyror	213 740	172 646
	<b>351 002</b>	<b>290 195</b>

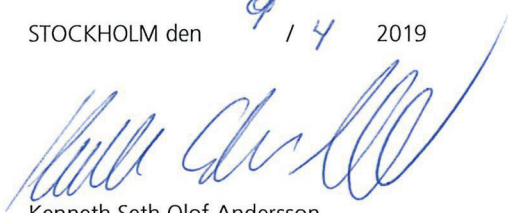
<b>Not 14</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 9 / 4 2019



Kenneth Seth Olof Andersson  
*Ledamot*



Dan Per Mikael Dückhow  
*Ledamot*



Bengt Georg Elison  
*Ledamot*



Karin Maria Stark Ludvigsson  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2019

KPMG AB



Jan-Ove Brandt  
*Auktoriserad revisor*



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Soldäcket för år 2018.

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 2018 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.

### 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 misstag.

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

### Revisorns ansvar

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 misstag, 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 misstag 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 professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 Soldäcket för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 trygghetssätt.

### 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 överträdelse 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.

Solna den 17 maj 2019

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor