



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Soldäcket

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2019-02-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

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

Bengt Georg Elison	Ordförande
Eva Maria Katarina Hultling	Sekreterare
Karin Maria Stark Ludvigsson	Kassör
Dan Per Mikael Dückhow	Ledamot
Mikael Hans Mastberg	Ledamot

Ann-Christin Isaksson	Suppleant
Elle-Kari Amanda Koutra Ögren	Suppleant
Rikard Carl-Gustaf Pettersson	Suppleant

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	NKG Tryggfastighet AB
Fastighetskötsel	NKG Tryggfastighet AB
Städning	IRA Städ AB
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

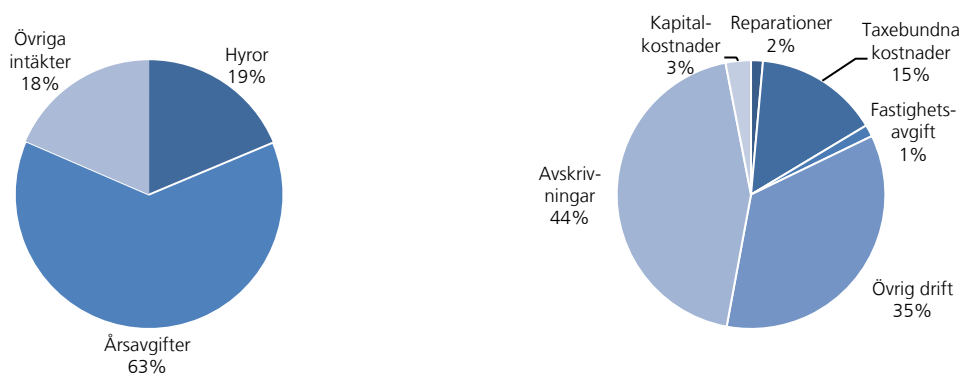
Föreningens ekonomi

Under året har föreningen haft en betalningsfri månad.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 418 793	1 130 054
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 082 190	3 005 425
Finansiella intäkter	282	274
Ökning av kortfristiga skulder	0	154 776
	3 082 472	3 160 475
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 560 940	2 547 878
Finansiella kostnader	147 027	171 537
Ökning av materiella anläggningstillgångar	71 212	0
Ökning av kortfristiga fordringar	7 680	52 321
Minskning av långfristiga skulder	100 000	100 000
Minskning av kortfristiga skulder	155 060	0
	3 041 919	2 871 736
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 459 346	1 418 793
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	40 553	288 739

*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 1 377 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

Antalet elbilplatser i garaget har utökats, bidrag har erhållits via Klimatklivet.

Slutuppgörelse har gjorts med Skanska.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Överlåtelser under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	555	605	555	605
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 962	1 991	2 020	2 048
Elkostnad/m ² totalyta	83	79	66	58
Värmekostnad/m ² totalyta	56	54	55	51
Vattenkostnad/m ² totalyta	9	18	17	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	32	37	38	39
Soliditet (%)	96	96	96	96
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 751	-1 837	-1 885	-2 010
Nettoomsättning (tkr)	2 867	2 976	2 811	2 871

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 488 m² bostäder och 1 108 m² lokaler.

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	203 265 000	0	0	203 265 000
Fond för yttre underhåll	1 401 365	307 124	-43 207	1 137 448
S:a bundet eget kapital	204 666 365	307 124	-43 207	204 402 448
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 321 030	-307 124	-1 793 609	-7 220 297
Årets resultat	-1 750 573	-1 750 573	1 836 816	-1 836 816
S:a ansamlad förlust	-11 071 604	-2 057 697	43 207	-9 057 113
S:a eget kapital	193 594 761	-1 750 573	0	195 345 335

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 750 573
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 013 907
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-307 124
summa balanserat resultat	-11 071 604

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta
att i ny räkning överförs

-14 075
-11 085 679

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 867 190	2 975 875
Övriga rörelseintäkter	Not 3	215 000	29 550
Summa rörelseintäkter		3 082 190	3 005 425
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 362 179	-2 329 421
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 556	-122 301
Personalkostnader	Not 6	-97 206	-96 156
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 125 078	-2 123 100
Summa rörelsekostnader		-4 686 018	-4 670 978
RÖRELSERESULTAT		-1 603 828	-1 665 553
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		282	274
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 027	-171 537
Summa finansiella poster		-146 745	-171 263
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 750 573	-1 836 816
ÅRETS RESULTAT		-1 750 573	-1 836 816

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	199 434 634	201 488 500
Summa materiella anläggningstillgångar	199 434 634	201 488 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	199 434 634	201 488 500
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 098 279	1 130 409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	1 120	0
Summa kortfristiga fordringar	1 099 460	1 130 469
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	465 853	386 611
Summa kassa och bank	465 853	386 611
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 565 313	1 517 080
SUMMA TILLGÅNGAR	200 999 947	203 005 580

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		203 265 000	203 265 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 401 365	1 137 448
Summa bundet eget kapital		204 666 365	204 402 448
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 321 030	-7 220 297
Årets resultat		-1 750 573	-1 836 816
Summa fritt eget kapital		-11 071 604	-9 057 113
SUMMA EGET KAPITAL		193 594 761	195 345 335
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	3 900 000
Summa långfristiga skulder		0	3 900 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 844 800	3 044 800
Leverantörsskulder		121 222	163 633
Skatteskulder		137 192	138 310
Övriga skulder		0	62 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	301 971	351 002
Summa kortfristiga skulder		7 405 185	3 760 245
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		200 999 947	203 005 580

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 årsboks slutet. 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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Laddstolpar elbil	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 935 929	2 111 922
Hyror garage moms	575 829	570 128
Kabel-TV intäkter	105 840	105 840
Elintäkter	241 951	183 570
Elintäkter laddstolpe moms	7 638	0
Serviceavgifter	0	800
Överlåtelse/pantsättning	0	3 584
Öresutjämning	3	30
	2 867 190	2 975 875

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	808
Övriga intäkter	215 000	28 742
	215 000	29 550

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	46 260	43 010
	Fastighetsskötsel beställning	6 170	2 748
	Städning entreprenad	58 491	44 203
	Städning enligt beställning	0	4 400
	Mattvätt/Hyrmattor	27 910	31 361
	Hissbesiktning	2 803	4 400
	Myndighetstillsyn	0	7 345
	Gård	0	80
	Serviceavtal	36 022	42 502
	Förbrukningsmateriel	15 504	37 228
	Teleport/hissanläggning	5 051	5 051
	Brandskydd	8 384	0
		206 594	222 326
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 336	4 649
	Entré/trapphus	2 958	2 165
	Lås	5 190	17 994
	VVS	12 622	0
	Ventilation	26 523	8 526
	Elinstallationer	0	18 189
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 298	0
	Hiss	0	925
	Balkonger/altaner	0	7 302
	Garage/parkering	12 518	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	10 207
		67 445	69 957
	Periodiskt underhåll		
	Lås	14 075	0
	Ventilation	0	43 207
		14 075	43 207
	Taxebundna kostnader		
	El	381 480	361 660
	Värme	255 243	249 545
	Vatten	42 606	83 636
	Sophämtning/renhållning	42 692	18 407
		722 021	713 248
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	59 899	55 324
	Tomträttsavgäld	926 000	926 000
	Samfällighetsavgift	137 750	109 444
	Kabel-TV	62 461	35 352
	Bredband	98 127	85 176
		1 284 237	1 211 296
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	67 806	69 386
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 362 179	2 329 421

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 950	0
	Medlemsinformation	1 168	0
	Tele- och datakommunikation	3 498	3 489
	Inkassering avgift/hyra	2 125	2 959
	Revisionsarvode extern revisor	16 234	15 914
	Föreningskostnader	5 275	11 659
	Fritids- och trivselkostnader	3 668	3 138
	Förvaltningsarvode	52 979	51 452
	Förvaltningsarvoden övriga	0	2 996
	Administration	6 108	5 600
	Konsultarvode	2 140	18 315
	Föreningsavgifter	0	1 470
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 410	5 310
		101 556	122 301

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 000	75 000
	Sociala kostnader	22 206	21 156
		97 206	96 156

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	2 123 100	2 123 100
	Förbättringar	1 978	0
		2 125 078	2 123 100

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	212 310 000	212 310 000
	Nyanskaffningar	71 212	0
	Utgående anskaffningsvärde	212 381 212	212 310 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 821 500	-8 698 400
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 125 078	-2 123 100
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 946 578	-10 821 500
	Planenligt restvärde vid årets slut	199 434 634	201 488 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	84 891 000	74 133 000
	Taxeringsvärde mark	69 000 000	47 000 000
		153 891 000	121 133 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	150 000 000	117 000 000
	Lokaler	3 891 000	4 133 000
		153 891 000	121 133 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	95 553	83 707
	Skattefordran	0	257
	Momsavräkning	9 233	11 463
	Klientmedel hos SBC	993 493	1 032 182
	Fordringar	0	2 800
		1 098 279	1 130 409
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Elintäkter laddstolpar	1 120	0
		1 120	0
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 137 448	627 840
	Reservering enligt stadgar	307 124	307 124
	Reservering enligt stämmobeslut	0	202 484
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-43 207	0
	Vid årets slut	1 401 365	1 137 448

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Swedbank	1,370 %	2 700 000	2 700 000	Rörligt
	Swedbank	0,968 %	2 944 800	2 944 800	Rörligt
	Swedbank	1,196 %	1 200 000	1 300 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		6 844 800	6 944 800	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 844 800	-3 044 800	
			0	3 900 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 344 800 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 144 800	9 144 800

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	85 000	85 000
	Sociala avgifter	26 707	26 707
	Ränta	7 392	25 555
	Avgifter och hyror	182 872	213 740
		301 971	351 002

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under år 2020 kommer fastighetens utvändiga träpaneler underhållas. Medel för detta ingår i uppgörelsen med Skanska.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 20 / 4 2020



Bengt Georg Elison
Ordförande



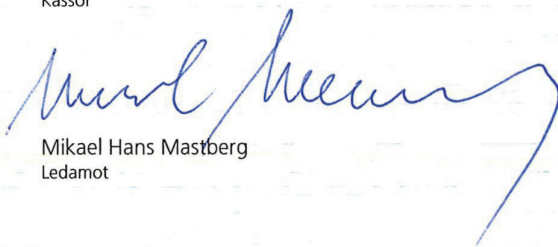
Eva Maria Katarina Hultling
Sekreterare



Karin Maria Stark Ludvigsson
Kassör



Dan Per Mikael Dückhow
Ledamot



Mikael Hans Mastberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Soldäcket för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Soldäcket för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 förlöpande 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Solna den 5 maj 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE