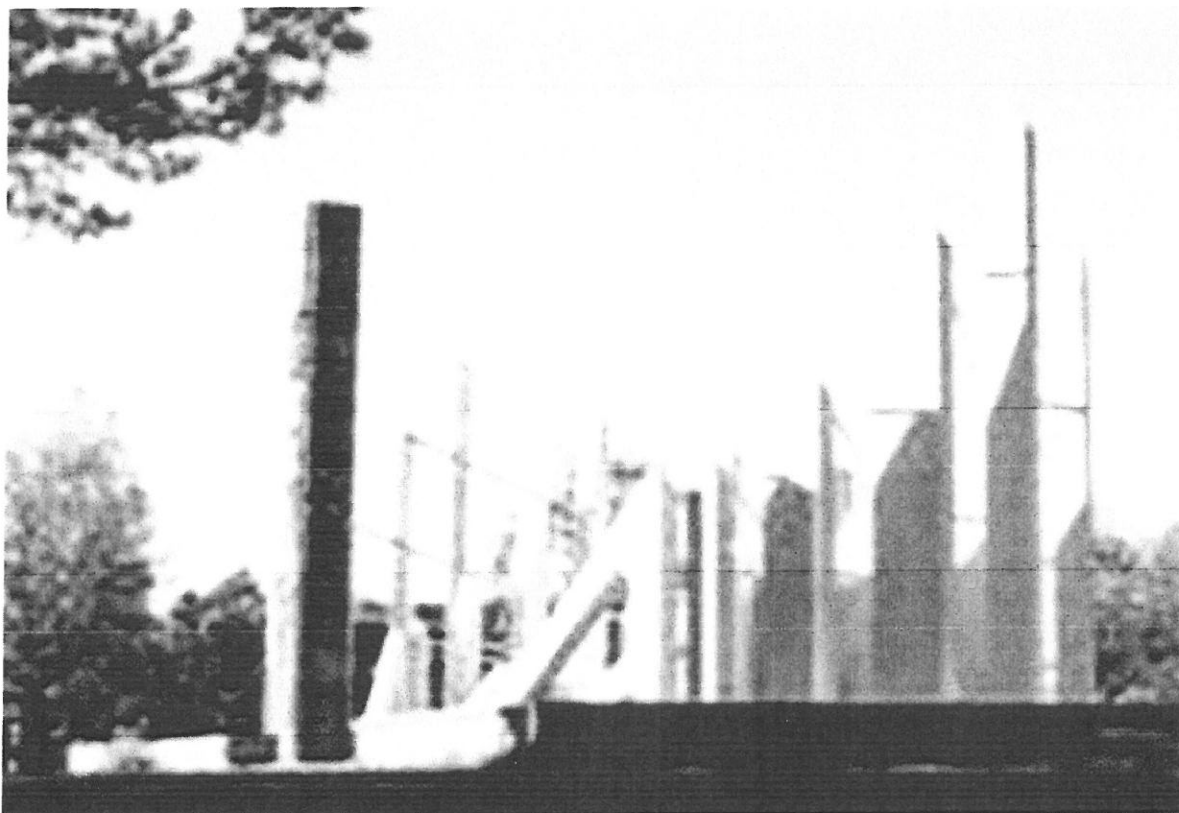


## **Brf Soluret i Haninge**



**Årsredovisning 2017**



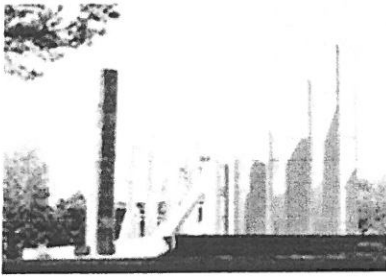
Org Nr: 769620-1313

# Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Soluret i Haninge

Org.nr: 769620-1313

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31



## **Brf Soluret i Haninge Förvaltningsberättelse 2017**

**Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Soluret i Haninge, org.nr. 769620-1313, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under perioden 2017-01-01 - 2017-12-31. Föreningen har sitt säte i Haninge.**

---

---

Bostadsrättsföreningen Solurets stadgar registrerades hos Bolagsverket 2009-05-11.

En köpestämma genomfördes 2009-10-15 och beslut fattades om att inleda köp av fastigheterna. Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2009-11-04.

2009-12-10 sålde Klana Fastigheter KB c/o Graflunds Byggnads AB, fastigheterna Söderbymalm 7:51 till Fastighetsbolaget Söderbymalm 1 AB c/o ABG Sundal Collier, Oslo, Norge.

2009-12-10 förvärvade i sin tur Brf Soluret i Haninge, fastigheterna Söderbymalm 7:51 genom köp av samtliga aktier i Fastighetsbolaget Söderbymalm 1, via förvärv från Hyresbostäder 2 c/o ABG Sundal Collier, Oslo, Norge.

### **Förvaltningsberättelse**

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Söderbymalm 7:51, Haninge Kommun, Stockholms Län.

Fastigheterna består av flerbostadshus med adresserna Vallavägen 63-109 och består av 179 lägenheter, 5 tvättstugor, Föreningslokalen, Valla Livs samt 38 garage, 20 carportar och 146 parkeringsplatser, därav 19 gästplatser.

Lägenhetsfördelningen är 16 st 1:or, 14 st 2:or, 70 st 3:or, 55 st 4:or, 20 st 5:or och 4 st 6:or. Av föreningens 179 lägenheter är 146 st bostadsrättslägenheter och 33 st är hyreslägenheter per 2017-12-31.

### **Medlemmar**

2017-12-31 hade föreningen 207 medlemmar.

### **Överlåtelse och Upplåtelse**

Under 2017 har 11 lägenheter fått nya ägare (överlåtelse) och 2 hyreslägenheter har köpts och omvandlats till bostadsrätter (upplåtelse).

## Styrelse

Efter den ordinarie årsstämman 2017-06-12, fick styrelsen följande sammansättning:

Ordförande	Olle Bergvall	Vald t.o.m. årsstämman 2018
Vice ordförande	Sussane Olsson	Vald t.o.m. årsstämman 2018
Ledamot	Sinikka Dahlqvist-Fawzi	Vald t.o.m. årsstämman 2018
Ledamot	Marie-Louise Gylling	Vald t.o.m. årsstämman 2019
Ledamot	Richard Westlund	Vald t.o.m. årsstämman 2019
Ledamot	Birgitta Nyström	Vald t.o.m. årsstämman 2019

Birgitta Nyström avgick ur styrelsen juli 2017. + Britta

Sen september 2016 har Birgitta Ahlbom-Jonsson från Veterankraft fungerat som sekreterare.

## Firmatecknare

Föreningen har tecknats av följande ledamöter, två i förening:

Olle Bergvall  
Sinikka Dahlqvist-Fawzi  
Sussane Olsson  
Richard Westlund

## Sammanträden

Ordinarie Årsstämma hölls 2017-06-12. I den deltog 29 röstberättigade medlemmar. En extrastämma hölls 2017-11-20 och i den deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen har under 2017 haft 10 protokollförda sammanträden.

Därutöver har en eller flera ledamöter deltagit i sammanträden med entreprenörer, förvaltare och medlemmar.

## Revisorer

På årsstämman 2017-06-12 valdes på 1 år:

Yrkesrevisor: BoRevision i Sverige AB

Ingen föreningsvald revisor valdes då ingen medlem visade intresse.

## Valberedning

På årsstämman 2017-06-12 valdes följande på 1 år:

Britta Westlund (sammankallande)  
Valentina Kessidou  
Elisabeth Faull

## **Förvaltning, markskötsel och övriga avtal**

Administrativ förvaltning:	HSB Stockholm (Handenkontoret)
Ekonomisk förvaltning:	HSB Stockholm (Huvudkontoret)
Markskötsel och vinterunderhåll:	EMAB (Enskede Markarbeten AB)
Fastighetsförsäkring:	Protector Försäkring
Felanmälan och jourservice:	Offshore Sthlm Construction AB
Fjärrvärme:	Vattenfall
El (allmänna utrymmen):	Fortum
Hisservice:	Allhiss AB
Städning:	Tarjas AB
Sophantering:	SRV Återvinnings AB
Basutbud TV:	Comhem
Internet:	Ownit
Störningsjour:	Bevakningsassistans AB
Parkeringsövervakning:	P-Service AB
Inkasso och juridiska ärenden:	Alektum Group

## **Projekt och underhåll utförda under 2017**

Nya garageportar till garagen utanför gård 1  
Digital underhållsplan skapad av HSB  
Slamspolning av samtliga avloppsrör  
Totalrenovering av badrum i en hyreslägenhet  
Kostnaden för att hyra Föreningslokalen debiteras på månadsavin för boende i Soluret och ej boende här får faktura av HSB  
Nya portar på gård 1 samt på 83:an och 85:an  
Renovering av 3 hissar  
Byte av vissa avloppsrör i kulvertarna  
Återvinningsstationen togs bort och ersattes med p-platser  
Besiktning av Södertörns Brandskyddsmyndighet  
Filmning av avloppsrören  
Fyllt på bark på lekplatsen  
Besiktning av lekplatsen

Fastighetsunderhåll och mindre reparationer pågår kontinuerligt.

Styrelsen har under året mottagit och behandlat 2.387 ärenden via e-mail och brev samt ett antal ärenden per telefon.

## **Medlemskontakt**

På föreningens hemsida [www.brfsoluret.se](http://www.brfsoluret.se) finns information och fakta om föreningen som uppdateras kontinuerligt.

Nyhetsblad och annan information utsänds via e-mail samt sätts upp i portarna.

Styrelsen tar också emot telefonsamtal på nr 08-533 31312 på måndagar mellan 17.00-19.00.

## **Arvoden och andra ersättningar**

Årsstämman 2017-06-12 beslöt om följande arvoden och ersättningar:

Till styrelsen: 3 inkomstbasbelopp per år i fast arvode att fördelas inom styrelsen.  
Inkomstbasbeloppet 2017 var kr 61.500:-.

Valberedningen: 2.000:- per ledamot

Yrkesrevisor: Enligt separat avtal med BoRevision.

För arbete som styrelsens ledamöter utför för föreningens räkning utgår 350:- per timme.  
Ersättning till styrelseledamot för förlorad arbetsinkomst kr 1.500:- per halvdag.

Sociala avgifter och skatt tillkommer på samtliga arvoden och ersättningar.

## **Månadsavgifter och hyror**

Ingen höjning av månadsavgiften för bostadsrättslägenheter skedde under 2017.  
Ingen höjning av avgifterna för p-plats, carport eller garage skedde under 2017.

Hyrona för hyreslägenheter höjdes den 1/1 2017 med 0,7%.

## **Föreningens ekonomi**

Se av HSB upprättade Årsredovisning.

**Bostadsrättsföreningen Soluret i Haninge**

		<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	13 281 580	13 426 463
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-7 697 503	-8 533 756
Övriga externa kostnader	Not 3	-202 841	-192 873
Planerat underhåll		-2 027 762	-1 889 175
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 029 152	-1 526 183
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 291 075	-2 291 074
Summa rörelsekostnader		<u>-13 248 332</u>	<u>-14 433 061</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>33 248</b>	<b>-1 006 598</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	61 826	77 271
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 013 949	-1 591 508
Summa finansiella poster		<u>-952 124</u>	<u>-1 514 237</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-918 876</b>	<b>-2 520 835</b>


**Bostadsrättsföreningen Soluret i Haninge**
**Balansräkning** **2017-12-31**    **2016-12-31**
**Tillgångar**
**Anläggningstillgångar**
*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	191 253 080	193 544 155
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	3 225 675	0
		<u>194 478 755</u>	<u>193 544 155</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>194 478 755</u>	<u>193 544 155</u>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

**Omsättningstillgångar**
*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 215	106 900
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 575 470	2 541 570
Övriga fordringar	Not 10	300	41 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	465 890	152 331
		<u>5 043 874</u>	<u>2 842 399</u>

Kortfristiga placeringar	Not 12	7 000 000	7 000 000
--------------------------	--------	-----------	-----------

Kassa och bank	Not 13	6 148 998	6 124 688
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>18 192 872</u>	<u>15 967 087</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>212 671 627</u></b>	<b><u>209 511 242</u></b>
-------------------------	--	---------------------------	---------------------------





## Bostadsrättsföreningen Soluret i Haninge

<b>Balansräkning</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	72 650 438	71 552 795
Upplåtelseavgifter	16 947 441	14 125 084
Yttre underhållsfond	193 586	582 761
	<u>89 791 465</u>	<u>86 260 640</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 702 699	-1 571 039
Årets resultat	-918 876	-2 520 835
	<u>-4 621 574</u>	<u>-4 091 874</u>
Summa eget kapital	<u>85 169 891</u>	<u>82 168 766</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>124 515 685</u>	<u>124 568 630</u>
	124 515 685	124 568 630
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	0	108 380
Skatteskulder	986 940	563 106
Övriga skulder	20 700	12 287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	108 261	116 272
	Not 18	
	<u>1 870 150</u>	<u>1 973 801</u>
	2 986 051	2 773 846
Summa skulder	<u>127 501 736</u>	<u>127 342 476</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>212 671 627</b></u>	<u><b>209 511 242</b></u>

**Bostadsrättsföreningen Soluret i Haninge**

	<b>2017-01-01</b> <b>2017-12-31</b>	<b>2016-01-01</b> <b>2016-12-31</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-918 876	-2 520 835
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 291 075	2 291 074
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 372 199</u>	<u>-229 761</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-167 576	425 050
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>320 585</u>	<u>93 938</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 525 209	289 227
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-3 225 675	-366 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-3 225 675</u>	<u>-366 000</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-161 325	-108 380
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>3 920 000</u>	<u>1 700 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 758 675	1 591 620
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 058 209</b>	<b>1 514 847</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>15 666 258</b>	<b>14 151 412</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>17 724 467</b>	<b>15 666 258</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



## Bostadsrättsföreningen Soluret i Haninge

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.  
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,36 % av anskaffningsvärdet.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen/stämman.

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**Bostadsrättsföreningen Soluret i Haninge**

<b>Noter</b>	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Not 1</b>		
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	8 979 583	8 888 971
Hyror	4 136 496	4 536 796
Bredband	202 730	203 870
Övriga intäkter	59 341	42 248
Bruttoomsättning	<u>13 378 150</u>	<u>13 671 885</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-90 859	-245 252
Hyresförluster	-5 711	-170
	<b><u>13 281 580</u></b>	<b><u>13 426 463</u></b>
<b>Not 2</b>		
<b>Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	960 270	510 379
Reparationer	1 386 038	2 766 481
El	460 894	578 431
Uppvärmning	2 271 528	2 245 808
Vatten	848 188	665 998
Sophämtning	255 147	292 980
Fastighetsförsäkring	303 712	290 642
Kabel-TV och bredband	279 899	362 867
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	313 066	274 567
Förvaltningsarvoden	579 561	496 574
Övriga driftkostnader	39 200	49 029
	<b><u>7 697 503</u></b>	<b><u>8 533 756</u></b>
<b>Not 3</b>		
<b>Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	13 340	13 864
Förbrukningsinventarier och varuinköp	38 581	29 092
Administrationskostnader	72 193	130 579
Extern revision	38 613	19 338
Konsultkostnader	35 249	0
Medlemsavgifter	4 865	0
	<b><u>202 841</u></b>	<b><u>192 873</u></b>
<b>Not 4</b>		
<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	187 900	184 100
Revisionsarvode	20 000	20 960
Övriga arvoden	4 000	4 000
Löner och övriga ersättningar	625 300	841 400
Sociala avgifter	191 952	223 387
Uttagsbeskattning	0	251 916
Övriga personalkostnader	0	420
	<b><u>1 029 152</u></b>	<b><u>1 526 183</u></b>
<b>Not 5</b>		
<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	939	1 232
Ränteintäkter skattekonto	0	127
Ränteintäkter HSB bunden placering	35 532	40 336
Övriga ränteintäkter	25 355	35 576
	<b><u>61 826</u></b>	<b><u>77 271</u></b>
<b>Not 6</b>		
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 013 878	1 590 883
Övriga räntekostnader	71	625
	<b><u>1 013 949</u></b>	<b><u>1 591 508</u></b>

**Bostadsrättsföreningen Soluret i Haninge**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 7</b>		
<b>Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	168 090 709	167 724 709
Anskaffningsvärde mark	34 445 490	34 445 490
Årets försäljning/utrangeringar	-893 296	0
Årets investeringar	0	366 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>201 642 903</b>	<b>202 536 199</b>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-8 992 044	-6 700 970
Årets avskrivningar	-2 291 075	-2 291 074
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 283 119</b>	<b>-8 992 044</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>190 359 784</b>	<b>193 544 155</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	111 000 000	111 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 758 000	2 758 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 465 000	2 465 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>151 223 000</b>	<b>151 223 000</b>
<b>Not 8</b>		
<b>Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	147 559	147 559
Årets försäljning/utrangeringar	-147 559	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>147 559</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-147 559	-147 559
Årets försäljning/utrangeringar	147 559	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-147 559</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>		
<b>Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar	3 225 675	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>3 225 675</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>		
<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	300	36 086
Övriga fordringar	0	5 512
	<b>300</b>	<b>41 598</b>
<b>Not 11</b>		
<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	462 459	148 557
Upplupna intäkter	3 431	3 774
	<b>465 890</b>	<b>152 331</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**Bostadsrättsföreningen Soluret i Haninge**

Noter		2017-12-31	2016-12-31			
<b>Not 12</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	7 000 000	7 000 000			
		<b>7 000 000</b>	<b>7 000 000</b>			
<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Handkassa	47 293	47 293			
	SBAB	6 101 705	6 077 395			
		<b>6 148 998</b>	<b>6 124 688</b>			
<b>Not 14</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	71 552 795	14 125 084	582 761	-1 571 039	-2 520 835
	Resultatdisposition			-389 175	-2 131 660	2 520 835
	Årets resultat					-918 876
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>72 650 438</b>	<b>16 947 441</b>	<b>193 586</b>	<b>-3 702 699</b>	<b>-918 876</b>
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	20640464	0,79%	2018-01-15	25 000 000	0
	SBAB	20640553	0,57%	2018-08-24	24 978 000	0
	SBAB	20640588	0,61%	2018-09-05	24 978 000	0
	SBAB	20640596	0,54%	2018-10-15	24 559 685	127 009
	SBAB	20640650	0,56%	2018-10-10	25 000 000	0
					<b>124 515 685</b>	<b>127 009</b>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					124 388 676
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					123 880 640
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				129 176 000	129 176 000
<b>Not 16</b>	<b>Övriga skulder till kreditinstitut</b>					
	Kortfristig del av långfristig skuld				0	108 380
<b>Not 17</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Depositioner				62 647	86 605
	Källskatt				24 798	29 667
	Övriga kortfristiga skulder				20 816	0
					<b>108 261</b>	<b>116 272</b>
<b>Not 18</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 033 680	1 068 623
	Övriga upplupna kostnader				836 470	905 178
					<b>1 870 150</b>	<b>1 973 801</b>
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
<b>Not 19</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

## Till Revisorn i Brf Soluret

### Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för **Brf Soluret** för det räkenskapsår som avslutas den **31 december 2017**. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionsd i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

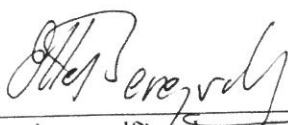
Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en sk oäkta bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Haninge den 7 / 5 2018

Brf Soluret



Styrelsens ordförande

# BoRevision

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Soluret, org.nr. 769620-1313

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Soluret 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Susanne Olsson.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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. Risker 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

### Uttalande och uttalande med avvikande mening

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Soluret för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalande och uttalande med avvikande mening

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 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.

Enligt beslut vid ordinarie stämma 2017-06-12 utgår utöver fast arvode till styrelsens ledamöter även ersättning för nedlagd tid utöver styrelseuppdraget. Liknande beslut fattades vid ordinarie stämma 2015 och 2016. Då det av stämmoprotokollet inte framgår stämmans avsikt eller förväntad omfattning av motsvarande extra ersättning kan vi inte bedöma om styrelsen har erhållit ersättningar utöver stämmans mandat. I årsredovisningen anges att aktuella ersättningar har uppgått till 625 tkr. Erhållna underlag avser tid motsvarande 340 tkr och det framgår inte till vilken del erhållna ersättningar avser administrativa tjänster respektive fastighetsförvaltning. När styrelsen beslutar om extra ersättning till sig själv bör aktuella jävsförhållanden beaktas särskilt.

### Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är ej med namn vald vid 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.

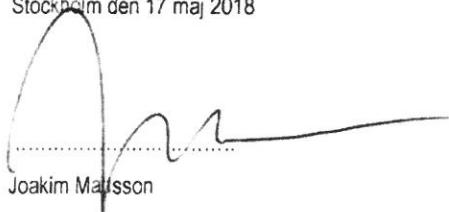
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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.

### Anmärkningar

Utän att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag informera om att styrelsen i sin förvaltning har brutit avseende skatter och avgifter vid ett flertal tillfällen under räkenskapsåret.

Stockholm den 17 maj 2018



Joakim Mattsson

BoRevision AB