



Årsredovisning 2017

Brf Sköndals Solsida

Org.nr 769623-4496

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation
Kubbegatan 13-23, 128 67 SKÖNDAL
styrelsen@skondalssolsida.se

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se
www.agentaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Rågskorpan 2 i Stockholms kommun förvärvades 2013-12-18.

Föreningens fastighet/er består av två flerbostadshus på adress Kubbegatan 13, 15, 17, 19, 21 & 23. Fastigheten byggdes 1954 och har värdeår 1954.

Tomträttsavtal finns ej till fastigheterna då föreningen äger tomten.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2802 kvm, varav 2767 kvm utgör lägenhetsyta och 35 kvm lokalyta. I föreningen finns 9 parkeringsplatser och 13 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till både garage och parkeringsplatser etc.

Lägenhetsfördelning

6 st 1 rum och kök
12 st 2 rum och kök
18 st 3 rum och kök
6 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 39 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Föreningen har 2 uthyrda lokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras, planen uppdaterades år 2015.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byte av armaturer fasad/trapphus	2015
Tak- och plåtarbeten	2015
Byte av stuprör, takluckor, stegar	2015
Tilläggsisolering för lösull på vinden	2015
Byte av dörr till föreningslokal	2015
Inst av Vv+ blandare, avlopp	2015
Trädbeskärning och fällning av träd	2015
Stambyte inkl. spolning	2016
Byte av 8 st källardörrar	2016
Målning trapphus	2016
Byte utomhusbelysning och armaturer i trapphus	2016
Nya garageportar	2016
Renovering tvättstuga	2017
Fasad- och fönsterbyte	2017

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med AB Energibevakning. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-08-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-11-15. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2013-09-05. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 53. Nyttillkomna medlemmar under året är 4. Antalet medlemmar som avgått under året är 3. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 54. Under året har två överlåtelser skett och en upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 3 bostads-
hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en
överlåtelseavgift på f n 1 138 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n
455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma,
2017-04-05 och därmed påföljande
styrelsekonstituering haft följande
sammansättning:

Marianne Nyhlén	ledamot/ordf.
Anders Gustavsson	ledamot
Ewa Jennekrans	ledamot
Lo Thorsdotter	ledamot
Eddie Björling	ledamot
Rebecka Fant	suppleant
Andreas Lindman	suppleant
Nelly Lång	suppleant

Till **revisor** har Katarina Nyberg,
Hummelkläppen Revisionsbyrå valts.

Styrelsesammanträden som protokollförts under
året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete
med den kontinuerliga förvaltning av
föreningens fastighet som styrelsen under året
arbetar med. Föreningens firma har tecknats av
två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2017 är - 6 922 Kkr,
vilket kan jämföras med resultatet för år 2016
som var -7 358 Kkr. Förändringen beror främst
på de kostnader som föreningen haft i samband
med fasad och fönsterbyte vilket föreningen
tagit kostnaden för i sin helhet.

En av föreningens enskilt största kostnads-
poster är räntekostnaden och den har under år
2017 minskat något jämfört med föregående år,
vilket beror på den lägre räntenivån som
belastat föreningen.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med
363 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet
- 6 559 Kkr. Detta innebär att föreningen gör
ett likviditetsmässigt underskott från den
löpande verksamheten under året. Anledningen
till underskottet beror på att föreningen haft
underhållskostnader om 6,8 MKr i samband
med fasad/fönsterbyte.

Kostnaderna för fasad/fönsterbyte hör inte till
den normala driften, det är en investering i
fastigheten och beräknas leda till bättre
värmebehållning och minskade värmekostnader
på sikt.

Avskrivningar är en bokföringsmässig
värdeminskning av föreningens fastighet och
den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som
även innefattar investeringar samt
finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser
har föreningen ett negativt kassaflöde med
-3 780 Kkr. Anledningen till det är att
föreningen haft stora underhållskostnader,
föreningen har även upplåtit en lägenhet under
året som har inbringat 2,9 MKr.

Föreningen har vid årets slut 7,5 MKr i likvida
medel att använda för kommande renoveringar
och underhållsarbeten i fastigheten. Det
samlade överskottet som inte sparas för
kommande likviditetsreserv och underhåll kan
komma att användas för amortering av
föreningens lån.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade
och det finns ingen avgiftshöjning inplanerad.

Underhåll av fastigheten som genomförts under
verksamhetsåret och där hela kostnaden
belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd

Fasad och fönsterbyte
Renovering tvättstuga

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till ca 1 410 Kkr de närmsta åren, se tabellen t.h. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerade åtgärder	År	Kostnad/Kkr
Målning källare	2018	275
Byte armaturer i källare	2018	82
Målning takplåtar, vindskivor	2018	33
skorstenskragar		
Upprustning markytor, rabatter, asfalt och trappor	2018	1000
Byte dörr undercentral	2018	15
Montering lås/cylindrar och beslag	2018	5
på källardörrar	2018	
Driftoptimering värme och varmvatten, termostatbyten	2018-2019	
Byte takpannor	2019-2023	

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 295 783	6 722 752	59 374	-1 284 505	-7 357 935	40 435 469
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			29 687	-29 687		
Balanseras i ny räkning				-7 357 935	7 357 935	
Upplåtelser		1 616 477				1 616 477
Insatser	1 333 523					1 333 523
Kapitaltillskott						
Årets resultat					-6 922 452	-6 922 452
Belopp vid årets utgång	43 629 306	8 339 229	89 061	-8 672 127	-6 922 452	36 463 017

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	1 990 334	1 990 735	2 146 073	2 151 182	78 274
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-6 922	-7 358	-925	-271	-28
Soliditet, %	57,01	59,37	60,2	54,9	50,7
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	646	651	634	651	676
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 906	11 244	11 819	14 708	17 668
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	17 459	17 449	17 487	17 922	18 232
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,99	2,55	2,46	2,50	2,45
Fastighetens belåningsgrad, % **	48,5	48,2	47,9	54,5	55,4

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-8 672 127
Årets resultat	-6 922 451
	-15 594 578
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	29 687
I ny räkning överföres	-15 624 265
	-15 594 578

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 994 334	1 990 734
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 994 334	1 990 734
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-7 771 993	-7 967 321
Övriga externa kostnader	4	-168 720	-258 312
Personalkostnader	5	-70 884	-65 373
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-363 495	-363 495
Summa rörelsens kostnader		-8 375 092	-8 654 501
Rörelseresultat		-6 380 758	-6 663 767
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		25	146
Räntekostnader		-541 719	-694 314
Summa finansiella poster		-541 694	-694 168
Resultat efter finansiella poster		-6 922 452	-7 357 935
Årets resultat		-6 922 452	-7 357 935

BALANSRÄKNING**2017-12-31****2016-12-31****Not****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

6

56 230 706

56 594 201

Summa materiella anläggningstillgångar**56 230 706****56 594 201****Summa anläggningstillgångar****56 230 706****56 594 201****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

41 960

38 815

Aktuell skattefordran

11 701

71 302

Övriga fordringar

60 191

2 539

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

52 040

53 435

Summa kortfristiga fordringar**165 892****166 091****Kassa och bank****7 552 811****11 352 349****Summa omsättningstillgångar****7 718 703****11 518 440****SUMMA TILLGÅNGAR****63 949 409****68 112 641**

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	51 968 535	49 018 535
Yttre fond	89 061	59 374
Summa bundet eget kapital	52 057 596	49 077 909
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-8 672 127	-1 284 505
Årets resultat	-6 922 451	-7 357 935
Summa fritt eget kapital	-15 594 578	-8 642 440
Summa eget kapital	36 463 018	40 435 469
Långfristiga skulder	8, 10	
Skulder till kreditinstitut	27 254 546	27 254 546
Summa långfristiga skulder	27 254 546	27 254 546
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	80 763	132 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 151 082	289 836
Summa kortfristiga skulder	231 845	422 626
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	63 949 409	68 112 641

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-6 380 758	-6 663 767
Avskrivningar	363 495	363 495
Erhållen ränta mm	25	146
Erlagd ränta	-541 719	-694 314
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-6 558 957	-6 994 440
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-3 145	-4 490
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	1 371	31 547
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-52 027	105 363
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-136 780	-405 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 749 538	-7 267 428
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	2 950 000	5 580 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 950 000	5 580 000
Förändring av likvida medel	-3 799 538	-1 687 428
Likvida medel vid årets början	11 352 349	13 039 777
Likvida medel vid årets slut	7 552 811	11 352 349

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad 100 år

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2016 och dessa kommer att gälla fram till år 2019. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 613 870	1 519 483
Hyresintäkter bostäder	207 035	273 115
Hyresintäkter lokaler	58 822	58 822
Hyresintäkter p-platser/garage	108 150	127 447
Överlåtelseavgift	2 240	7 761
Pantförskrivningsavgift	3 564	3 995
Övriga intäkter	653	112
Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 994 334	1 990 735

NOTER

Not 3 Driftkostnader	2017	2016
Fastighetsskötsel	48 000	48 000
Städ	55 150	81 675
Snöröjning och sandning	36 697	38 350
Reparationer och underhåll	38 849	42 583
Underhåll av gemensamma utrymmen	0	973 086
Underhåll av huskropp utvändigt	6 835 367	6 063 490
Fjärrvärme	452 237	457 646
Fastighetsel	42 583	43 713
Vatten/Sophämtning	98 032	84 657
Försäkringspremier	34 114	33 585
Fastighetsskatt/avgift	62 450	60 480
Övriga driftkostnader	68 514	40 056
Summa driftkostnader	7 771 993	7 967 321

Not 4 Övriga externa kostnader	2017	2016
Fastighetsskötsel	68 590	65 729
Revision	5 135	29 807
Konsultarvoden	5 217	5 634
Advokat- & rättegångskostnader	11 976	0
Övriga försäljningskostnader	45 000	92 000
Övriga externa kostnader	32 802	65 142
Summa övriga externa kostnader	168 720	258 312

Not 5 Personalkostnader	2017	2016
Styrelsenarvode	56 000	49 283
Sociala avgifter	14 884	16 090
Summa personalkostnader	70 884	65 373

Noter till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	57 697 603	57 697 603
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 697 603	57 697 603
Ingående avskrivningar	-1 103 402	-739 907
Årets avskrivningar	-363 495	-363 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 466 897	-1 103 402
Utgående redovisat värde	56 230 706	56 594 201
Redovisat värde byggnader	34 882 593	35 246 088
Redovisat värde mark	21 348 113	21 348 113
Summa redovisat värde	56 230 706	56 594 201
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastighet:	35 122 000	35 122 000
varav byggnader:	12 458 000	12 458 000

NOTER

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Brandkontoret	30 827	31 253
Com hem	2 835	2 789
IT-tjänster	1 295	2 597
Ekonomisk förvaltning	17 083	16 796
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 040	53 435

Not 8 Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Amortering efter 5 år	27 254 546	27 254 546
Summa långfristiga skulder	27 254 546	27 254 546

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Skuld per 2017-12-31
SEB	2018-12-28	1,49	6 418 182
SEB	2019-12-28	3,21	10 418 182
SEB	2020-12-28	1,29	6 200 000
SEB	2018-12-28	0,65	4 218 182
Summa			27 254 546
Summa långfristiga skulder			27 254 546

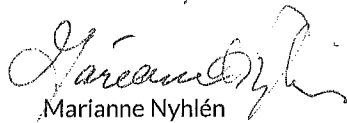
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	40 026	171 631
Upplupen ränta	6 669	5 972
Upplupen kostnad el	2 598	2 578
Upplupen kostnad fjärrvärme	60 953	69 978
Övriga upplupna kostnader	40 836	39 677
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	151 082	289 836

Övriga noter

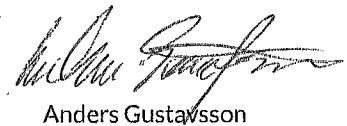
Not 10 Skulder för vilka säkerheter ställts	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	31 254 546	31 254 546
Summa ställda säkerheter	31 254 546	31 254 546

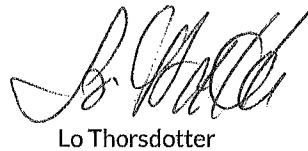
NOTER

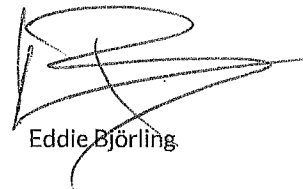
Stockholm den ^{4/3} 2018


Marianne Nyhlén

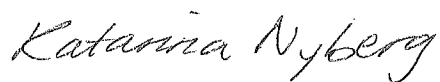

Eva Hallberg Jennekrans


Anders Gustavsson


Lo Thorsdotter


Eddie Björling

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/3 2018.



Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sköndals Solsida
Org.nr 769623-4496

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sköndals Solsida för räkenskapsåret 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 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:
- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel,

eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Sköndals Solsida för räkenskapsåret 2017 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 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2018-03-13

Katarina Nyberg

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor