

# Årsredovisning

för

## Brf Solvik 4

716445-0566

Räkenskapsåret

2019



Styrelsen för Brf Solvik 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-10-18.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Postiljonen 10 bebyggdes 1928 och är belägen i Stockholms kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten 1996 för ombildning till bostadsrätt.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 27 lägenheter och 1 lokal, varav 1 lägenhet och 1 lokal är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

4	st 1 rum och kokvrå		
11	st 1 rum och kök		
9	st 2 rum och kök		
1	st 3 rum och kök	Total bostadsyta: 1 300 kvm	Total lokalyta: 110 kvm
		Total bostadsrättsyta 1 274 kvm	

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Kontor	110,0	2021-12-31

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

B

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad samt en ansvarsförsäkring för styrelsen är tecknad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

#### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-16 bestått av:

Ordinarie	Mikael Rosengren Lars-Ove Eriksson Martina Tegnander Silvia Kakembo Aida Zekic	Ordf.
Suppleanter	Elisabeth Larsson	
Revisorer Ordinarie	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Huvudansvarig revisor Ella Bladh
Suppleant	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Fredrik Liljegren
Valberedning	Fredrik Lindahl Karin Österlund	Sammanställande

#### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

En extra föreningsstämma skedde 2019-06-12 p.g.a. stadgeändring.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen och dess medlemmar. Serviceavtal finns med

Fastighetsägarföreningen vilket innebär att fjärrvärme undercentral besiktigas fortlöpande under året

#### Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Uppdatering av underhållsplan genomfördes under 2019 av Perfecta Bygg- och Projekt.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2008 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett 2014-04-24 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 51 241 kronor.  
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 683 000 kronor.

Det planerade underhållet enligt underhållsplan har varit fönsterrenovering.

### Medlemsinformation

#### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 5 st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har beviljat 4 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 38 medlemmar, avgående 8 och tillkommande 6, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 36 vid årets slut.

#### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning (tkr)	1 038	1 027	1 023	1 020
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-438	195	229	136
Soliditet (%)	82,2	82,7	77,8	77,8
Kassalikviditet (%)	317,2	422,3	171,1	620,7
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	101	101	101	88
Ianspråktagande reparationsfond (tkr)	0	0	0	0
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 063	962	861	760
Årsavgifter bostäder kronor/kvm på balansdagen	560	560	560	560
Lån kronor per kvm totalyta	1 258	1 270	1 780	1 792

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

8

### Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 112 370	2 977 302	962 049	-1 301 905	194 652
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			101 112	-101 112	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				194 652	-194 652
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-437 504
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 112 370</b>	<b>2 977 302</b>	<b>1 063 161</b>	<b>-1 208 365</b>	<b>-437 504</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 208 365
årets förlust	-437 504
	<b>-1 645 869</b>

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	271 000
i ny räkning överföres	-1 916 869
	<b>-1 645 869</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys och noter.

B

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 037 616	1 027 272
Övriga rörelseintäkter		7 726	4 071
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 045 342</b>	<b>1 031 343</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 157 983	-539 618
Övriga externa kostnader	5	-150 380	-128 210
Personalkostnader	6	-56 420	-42 658
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-108 375	-108 375
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 473 158</b>	<b>-818 860</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-427 816</b>	<b>212 483</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 770	7 770
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 458	-25 601
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-9 688</b>	<b>-17 831</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-437 504</b>	<b>194 652</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-437 504</b>	<b>194 652</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-437 504</b>	<b>194 652</b>

8

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	10 623 239	10 731 614
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 623 239</b>	<b>10 731 614</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 623 239</b>	<b>10 731 614</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	569 120	926 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	21 795	22 696
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>590 915</b>	<b>948 739</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		345 128	344 271
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>345 128</b>	<b>344 271</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>936 043</b>	<b>1 293 010</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 559 282</b>	<b>12 024 624</b>

8

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 089 672	10 089 672
Yttre reparationsfond		1 063 161	962 049
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 152 833</b>	<b>11 051 721</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 208 365	-1 301 905
Årets resultat		-437 504	194 652
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 645 869</b>	<b>-1 107 253</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 506 964</b>	<b>9 944 468</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	1 757 200	1 774 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 757 200</b>	<b>1 774 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	16 800	16 800
Leverantörsskulder		65 706	103 304
Skatteskulder		7 947	1 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	204 665	184 755
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>295 118</b>	<b>306 156</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 559 282</b>	<b>12 024 624</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-427 816	212 482
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		108 375	108 375
Erhållen ränta		7 770	7 770
Erlagd ränta		-16 917	-27 390
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-328 588</b>	<b>301 237</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-2 636	1 960
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-11 578	25 574
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-342 803</b>	<b>328 771</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av fastighetslån		-16 800	-719 409
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-16 800</b>	<b>-719 409</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-359 603</b>	<b>-390 638</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	13		
Likvida medel vid årets början		1 270 282	1 660 920
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>910 680</b>	<b>1 270 282</b>

8

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-100 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	43 920	43 920
Hysesintäkter lokaler	272 928	266 856
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	7 512	3 240
Årsavgifter bostäder	713 256	713 256
Övriga ersättningar och intäkter	1 937	900
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 789	3 171
	<b>1 045 342</b>	<b>1 031 343</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	51 241	66 860
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	683 000	65 625
	<b>734 241</b>	<b>132 485</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Städning entreprenad	12 559	12 231
Besiktning / Serviceavtal	23 425	14 942
Yttre skötsel / Snöröjning	5 250	5 250
Fastighetsel	30 012	29 285
Uppvärmning	208 156	207 584
Vatten	35 440	34 785
Sophämtning	14 327	14 186
Fastighetsförsäkring	24 733	24 702
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	2 325
Kabel-TV / Internet	7 530	7 378
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	62 309	54 465
	<b>423 741</b>	<b>407 133</b>

### Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	12 984	12 022
Revisionsarvode	30 125	33 244
Förvaltningsarvode	63 415	62 380
Extradebiteringar ekonomisk förvaltning	219	3 407
Övriga externa tjänster/kostnader	38 814	16 827
Övriga förbrukningsinventarier/material	4 822	330
	<b>150 379</b>	<b>128 210</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Styrelsearvoden	40 000	32 700
Löner övriga	2 000	0
Sociala avgifter	12 594	9 958
Trivselkostnader	1 826	0
	<b>56 420</b>	<b>42 658</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnad	10 496 557	10 496 557
Ingående anskaffningsvärden mark	2 016 570	2 016 570
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 513 127</b>	<b>12 513 127</b>
Ingående avskrivningar	-1 781 513	-1 673 138
Årets avskrivningar	-108 375	-108 375
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 889 888</b>	<b>-1 781 513</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 623 239</b>	<b>10 731 614</b>
Taxeringsvärden byggnader	14 913 000	12 964 000
Taxeringsvärden mark	29 218 000	20 740 000
	<b>44 131 000</b>	<b>33 704 000</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Avräkning skattekonto	3 569	32
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	565 551	926 011
	<b>569 120</b>	<b>926 043</b>

B

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	16 530	16 468
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 265	6 228
	<b>21 795</b>	<b>22 696</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,310	Löpande/3mån	500 000	500 000
Nordea Hypotek AB	0,99	2020-08-17	1 274 000	1 290 800
			<b>1 774 000</b>	<b>1 790 800</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-16 800	-16 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 690 000 kronor.

**Not 11 Not för ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	6 500 000	6 500 000
	<b>6 500 000</b>	<b>6 500 000</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	38 500	38 500
Upplupna sociala avgifter	12 097	12 097
Upplupna räntekostnader	1 989	1 448
Förskottsbetalda hyror och avgifter	97 544	92 644
Upplupna vatten avgifter	5 923	0
Upplupna uppvärmningskostnader	26 225	27 998
Upplupna renhållningsavgifter	2 388	0
Beräknat arvode för revision	20 000	8 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 568
	<b>204 666</b>	<b>184 755</b>



**Not 13 Likvida medel**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	345 128	344 271
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	565 551	926 011
	<b>910 679</b>	<b>1 270 282</b>

**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningen kommer att dränera grunden under vecka 7, 2020.

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

Stockholm 2020-06-11

  
Lars-Ove Eriksson

  
Mikael Rosengren  
Ordförande


  
Elisabeth Larsson  
Suppleant

  
Martina Tegnander

  
Silvia Kakembo

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 15 juni 2020.*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solvik 4, org.nr 716445-0566

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solvik 4 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida

det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solvik 4 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 juni 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh  
Auktoriserad revisor