



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Silverdals Kulle 1

 sbc

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Silverdals Kulle 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.

- 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 att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-10-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2016-03-02 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Marsken S:1. Föreningens andel är 26 procent. Samfälligheten förvaltar gatan.

Styrelsen

Jennie Christina Cederlund Janevi	Ledamot
Johanna Sofie Ehrström	Ledamot
Claes Kim Martin Hellströmer	Ledamot
Susanne Elisabeth Jussén	Ledamot
Amir Khatibinaz	Ledamot
Sara Anneli Löf	Ledamot
Åsa Gunilla Nybacka	Ledamot
Raffael Felice Guariglia	Suppleant
Charlott Richardson	Suppleant
Anita Kerstin Birgitta Sjöholm	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jennie Christina Cederlund Janevi, Johanna Sofie Ehrström, Raffael Felice Guariglia, Claes Kim Martin Hellströmer, Susanne Elisabeth Jussén, Amir Khatibinaz, Sara Anneli Löf, Åsa Gunilla Nybacka, Charlott Richardson och Anita Kerstin Birgitta Sjöholm.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Marsken 6	2014	Sollentuna

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 4 flerbostadshus.

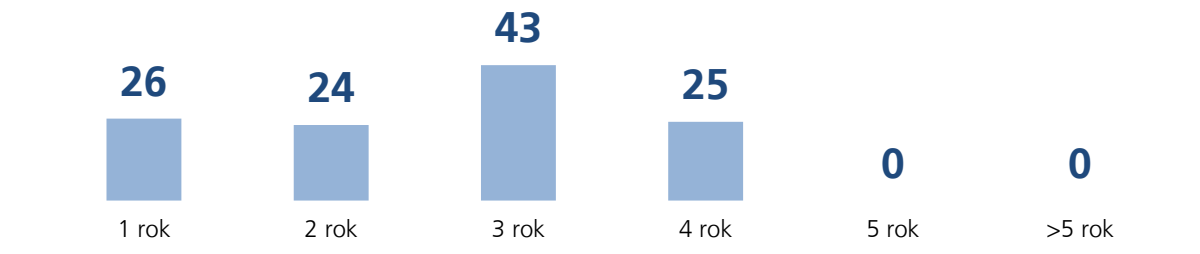
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 741 m², varav 8 196 m² utgör lägenhetsyta och 2 545 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 118 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	58 m ²	2017-07-31
Trädgårdsdesign	51 m ²	2019-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning t.o.m 30/6-17	T&T
Teknisk förvaltning fr.o.m 1/7-17	Wiab
Trädgårdsförvaltning fr.o.m 1/7-17	Bokdal

Övrig information

En brandinspektion i föreningen gjordes med BrandSäkra AB i slutet av 2017.

Föreslagna åtgärder kommer att beaktas under 2018

Föreningens ekonomi

Föreningen följer den ekonomiska planen som registrerades av Bolagsverket 2013-04-01

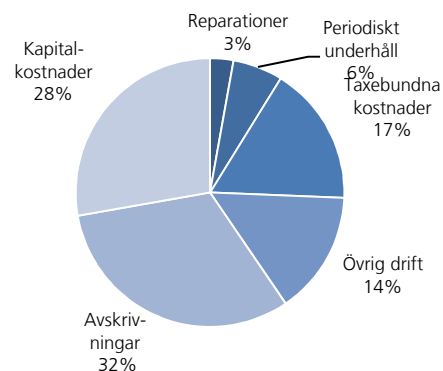
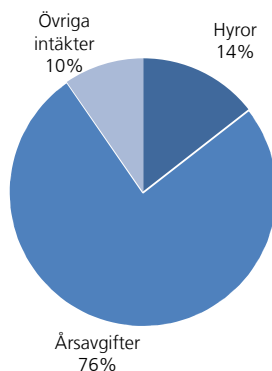
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 710 388	2 637 716
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 741 389	7 660 216
Finansiella intäkter	1 216	75
Minskning kortfristiga fordringar	0	240 363
Ökning av kortfristiga skulder	0	230 482
	7 742 605	8 131 136
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 058 262	3 532 586
Finansiella kostnader	2 775 383	3 275 878
Ökning av kortfristiga fordringar	32 675	0
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	1 250 000
Minskning av kortfristiga skulder	272 044	0
	8 138 364	8 058 464
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 314 630	2 710 388
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-395 758	72 672

*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 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året bytt teknisk förvaltare, trädgårdsförvaltning och städföretag.

Dörrautomatik i portar har installerats.

Extra snörasskydd har installerats ovan portar.

Omläggning av lån om 30 Mkr från en ränta på 3,55% till 1,37% med en bindningstid på 5 år

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 118 st

Överlåtelse under året: 20 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 189

Tillkommande medlemmar: 31

Avgående medlemmar: 30

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 190

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	717	708	695	284
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 744	11 866	12 018	12 018
Elkostnad/m ² totalyta	44	48	39	19
Värmekostnad/m ² totalyta	73	66	87	31
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	19	17	8
Kapitalkostnader/m ² totalyta	258	305	312	131
Soliditet (%)	74	74	74	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 257	-2 314	-2 232	-739
Nettoomsättning (tkr)	7 739	7 645	7 389	2 989

Yttypgifter enligt taxeringsbesked, 8 196 m² bostäder och 2 545 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	280 675 000	0	0	280 675 000
Fond för yttre underhåll	840 090	245 880	0	594 210
S:a bundet eget kapital	281 515 090	245 880	0	281 269 210
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 125 420	-245 880	-2 314 033	-3 565 507
Årets resultat	-2 256 900	-2 256 900	2 314 033	-2 314 033
S:a ansamlad förlust	-8 382 320	-2 502 780	0	-5 879 540
S:a eget kapital	273 132 770	-2 256 900	0	275 389 670

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 256 900
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 879 540
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-245 880</u>
summa balanserat resultat	-8 382 320

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

<u>604 882</u>
-7 777 438

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 738 984	7 644 861
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 405	15 355
Summa rörelseintäkter		7 741 389	7 660 216
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 668 376	-3 091 205
Övriga externa kostnader	Not 5	-275 309	-289 689
Personalkostnader	Not 6	-114 576	-151 692
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 165 860	-3 165 860
Summa rörelsekostnader		-7 224 122	-6 698 446
RÖRELSERESULTAT		517 268	961 770
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 216	75
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 775 383	-3 275 878
Summa finansiella poster		-2 774 167	-3 275 803
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 256 900	-2 314 033
ÅRETS RESULTAT		-2 256 900	-2 314 033

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 368 214 267	371 371 067
Maskiner och inventarier	Not 9 9 060	18 120
Summa materiella anläggningstillgångar	368 223 327	371 389 187
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	368 223 327	371 389 187
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	16 266	27 100
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 66 052	22 543
Summa kortfristiga fordringar	82 318	49 643
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 314 630	2 710 388
Summa kassa och bank	2 314 630	2 710 388
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 396 948	2 760 031
SUMMA TILLGÅNGAR	370 620 275	374 149 218

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		280 675 000	280 675 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	840 090	594 210
Summa bundet eget kapital		281 515 090	281 269 210
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 125 420	-3 565 507
Årets resultat		-2 256 900	-2 314 033
Summa fritt eget kapital		-8 382 320	-5 879 540
SUMMA EGET KAPITAL		273 132 770	275 389 670
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	60 000 000	96 750 000
Summa långfristiga skulder		60 000 000	96 750 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	36 250 000	500 000
Leverantörsskulder		140 932	417 546
Skatteskulder		123 760	121 900
Övriga skulder		168 884	101 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	803 928	869 092
Summa kortfristiga skulder		37 487 504	2 009 548
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		370 620 275	374 149 218

Noter

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. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	5 878 999	5 805 155
Hysesbortfall	0	-19 500
Hyoror lokaler momspliktiga	175 136	92 856
Hyoror garage moms	784 445	769 064
Hyoror parkering	153 600	167 500
Hyoror garage	5 600	3 500
Kabel-TV intäkter	306 900	310 200
Elintäkter	371 934	466 254
Elintäkter moms	801	0
Värmeintäkter	3 996	0
Överlåtelse/pantsättning	43 532	42 818
Avgift andrahandsuthyrning	13 813	7 013
Öresutjämning	229	1
	7 738 984	7 644 861

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	2 405	15 355
	2 405	15 355

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	55 420	137 610
	Fastighetsskötsel beställning	11 096	13 618
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	150 227	239 588
	Fastighetsskötsel gård beställning	38 554	6 056
	Snöröjning/sandning	24 869	221 011
	Städning entreprenad	99 020	171 520
	Städning enligt beställning	113 678	25 894
	Mattvätt/Hyrmattor	7 863	22 497
	Hissbesiktning	12 570	11 259
	Gemensamma utrymmen	0	10 447
	Garage	1 122	0
	Sophantering	12 415	0
	Serviceavtal	37 031	22 024
	Förbrukningsmateriel	17 031	8 414
	Störningsjour och larm	0	1 044
	Brandskydd	11 851	0
	Fordon	225	0
		592 971	890 982
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	36 502	11 719
	Lokaler	0	3 450
	Entré/trapphus	2 279	11 983
	Lås	20 565	2 275
	Värmeanläggning/undercentral	4 354	0
	Ventilation	30 877	40 143
	Elinstallationer	11 084	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	21 595	17 393
	Hiss	136 538	6 499
	Garage/parkering	10 898	0
	Vattenskada	4 432	2 413
		279 123	95 875
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	40 169	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	513 284	0
	Tak	51 429	0
		604 882	0
	Taxebundna kostnader		
	El	476 722	517 117
	Värme	782 007	708 700
	Vatten	224 350	207 022
	Sophämtning/renhållning	187 666	165 130
		1 670 746	1 597 969
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	74 596	103 469
	Samfällighetsavgift	69 940	0
	Bredband	314 239	341 029
		458 775	444 498
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	61 880	61 880
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 668 376	3 091 205

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 125	0
	Medlemsinformation	0	2 063
	Tele- och datakommunikation	241	4 239
	Juridiska åtgärder	9 750	11 000
	Inkassering avgift/hyra	5 676	745
	Revisionsarvode extern revisor	16 851	75
	Föreningskostnader	19 555	3 690
	Styrelseomkostnader	8 312	0
	Fritids- och trivselkostnader	756	0
	Förvaltningsarvode	117 977	141 971
	Förvaltningsarvoden övriga	71 840	62 863
	Administration	6 425	16 231
	Korttidsinventarier	498	5 147
	Konsultarvode	8 601	9 999
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 700	7 700
	Övriga driftskostnader	0	23 966
		275 309	289 689
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	88 000	115 500
	Sociala kostnader	26 576	36 192
		114 576	151 692
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	3 156 800	3 156 800
	Inventarier	9 060	9 060
		3 165 860	3 165 860

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	379 000 000	379 000 000
	Utgående anskaffningsvärde	379 000 000	379 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 628 933	-4 472 133
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 156 800	-3 156 800
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 785 733	-7 628 933
	Planenligt restvärde vid årets slut	368 214 267	371 371 067
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	63 320 000	63 320 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	116 801 000	116 801 000
	Taxeringsvärde mark	37 187 000	37 187 000
		153 988 000	153 988 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	147 800 000	147 800 000
	Lokaler	6 188 000	6 188 000
		153 988 000	153 988 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	45 300	45 300
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	45 300	45 300
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-27 180	-18 120
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 060	-9 060
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-36 240	-27 180
	Redovisat restvärde vid årets slut	9 060	18 120
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar	526	0
	Skattekonto	62 151	12 892
	Fordringar	3 375	9 651
		66 052	22 543

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	594 210	102 450
	Reservering enligt stadgar	245 880	245 880
	Reservering enligt stämmobeslut	0	245 880
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	840 090	594 210

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	3,570 %	30 000 000	30 000 000	2018-03-01
	Handelsbanken	3,790 %	30 000 000	30 000 000	2019-03-01
	Handelsbanken	1,370 %	30 000 000	30 000 000	2022-03-01
	Handelsbanken	0,640 %	6 250 000	7 250 000	2018-05-09
	Summa skulder till kreditinstitut		96 250 000	97 250 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-36 250 000	-500 000	
			60 000 000	96 750 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 96 000 000 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 OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	98 500 000	98 500 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	0	28 000
	Sociala avgifter	0	8 700
	Ränta	224 028	277 918
	Avgifter och hyror	579 900	542 491
	Förutbetalda avgifter/hyror	0	11 983
		803 928	869 092

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2018 ska ytterligare ett lån om 30 Mkr omläggas och där med minskas räntekostnaderna ytterligare.

Styrelsens underskrifter

SOLENTUNA den 17 / 4 2018



Jennie Christina Cederlund Janevi
Ledamot



Johanna Sofie Ehrström
Ledamot



Claes Kim Martin Hellströmer
Ledamot



Susanne Elisabeth Jussén
Ledamot



Amir Khatibinaz
Ledamot



Sara Anneli Löf
Ledamot



Åsa Gunilla Nybacka
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2018



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Silverdals Kulle 1, org. nr 769622-2384

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Silverdals Kulle 1 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 revisionsred 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, 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 Silverdals Kulle 1 för år 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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 8 maj 2018



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor