

Årsredovisning 2017

BRF STRUTSFARMEN, SOLNA
769604-7401

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-02.

Nuvarande stadgar registrerades 1999-09-15 hos Bolagsverket.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-04-05.

Föreningen övertog fastigheten 2011-05-31 nedan redovisning avser således föreningens sjunde verksamhetsår.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fakta om fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Filmstaden 14 på adressen Råsundavägen 152 i Solna.

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning

	Förvärv	Kommun
Filmstaden 14	2011-05-31	Solna

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1951 och består av ett flerbostadshus

Fastighetens värdeår är 1951.

Byggnadens totalyta är 2402 kvadratmeter, varav 2324 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 78 kvadratmeter utgör lokalyta.

Tomtarean är 2370 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt. Totalt har föreningen 12 lägenheter med 3 rok, samt 16 lägenheter med 4 rok.

I lokalen bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta	Löptid
Blomsteraffär	78 kvm	2018-12-31

Föreningen är inte momsregistrerad.

Fastighetens tekniska status

En underhållsplan har upprättats.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna och Borätterna.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas medlemsförsäkring

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Styrelsen, valberedning och revisor

Styrelsens sammansättning

Ann-Louise Ström	Ordförande
Anders Kihlberg	Styrelseledamot
Per-Olov Karlsson	Styrelseledamot
Lars Dahlberg	Suppleant
Carolina Tenow	Suppleant

Valberedning

Eivor Gabrielsson och Håkan Söderquist.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Revisorer

Johan Engdal Revisor Sonora Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Andrahandsuthyrning och avgifter

Under året har styrelsen beviljat en ansökan om andrahandsuthyrning. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Avtal med leverantörer

Avtal	Företag	Löptid
Ekonomisk förvaltning	Conzignum Hem & Fastighet	2018-12-31
El	Vattenfall	2018-07-31
Fjärrvärme	Norrenergi	Tillsvidare
Försäkring	Bostadsrätternas medlemsförsäkring	2018-04-30
Grovsopor, elektroniksopor, batterier och lampor	SUEZ	Tillsvidare
Hiss besiktning	Inspecta	Tillsvidare
Hiss service	KONE	5 års garanti på ny hiss fr om slutbesiktningsdatum 2014-03-27
Hushållssopor	SUEZ/Solna Stad	Tillsvidare
Kabel TV	ComHem	2019-10-01
Nycklar Assa Abloy	Råsunda Låsservice	Tillsvidare
Porttelefon	Telia	Uppsagt per 2017-02-26
Tidningsåtervinning	Hans Andersson Recycling	Tillsvidare
Parkeringsövervakning	Q-park	Tillsvidare
Skadedjursbekämpning	Anticimex	2018-05-31
Snöröjning	Inget avtal	
Städning	Berge Städ AB	Tillsvidare
Teknisk förvaltning	Valvet AB	Uppsagt per 2018-12-31
Trädgårdsarbete	Hustomtarna	Tillsvidare/Avrop
Vatten och avlopp	Solna Vatten	Tillsvidare

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förra årets förvaltningsberättelse avslutades med en punkt som styrelsen planerade att genomföra/slutföra under 2017:

Modernisering av stadgar

Styrelsen har arbetat fram ett förslag till modernisering av föreningens stadgar som under våren 2018 kommer att presenteras för föreningens medlemmar.

Under 2017 har styrelsen även

- Besvarat frågor från boende.
- Ordnat en gemensam städdag där boende städade i och runt fastigheten med mycket gott resultat.
- Avslutat projektet Fasad/Fönster/Tak-renovering av slutbesiktningar, avgående kostnader, slutbesked och nytt räcke/glas på piskaltenen.
- Dokumenterat/lagat/täppt till trasiga tilluftsventiler i fastigheten, arbetet fortgår under 2018 med att laga/hitta reservdelar till några trasiga ventiler.
- Fört en fortsatt dialog med Titania ang de besiktningsanmärkningarna från garantibesiktningen 2015, under april 2017 åtgärdade KM Värme & Vatten AB de fyra återstående radiatorerna i kapprummen som inte fungerade.
- Fört en dialog med vår hyresgäst Blomsterparadiset om belysningen i lokalen som upplevts störande av boende samt ombesörjt att ny dörr installerats i butiken.
- Förhandlat med SHB om räntan på föreningens lån samt ändrat en del bindningstider för att skapa långsiktig trygghet.
- Fört en dialog med SUEZ/Solna Stad om hanteringen av föreningens sopkärl samt om hämtning av hushållssopor och matavfall vilket inte fungerat tillfredsställande, arbetet kommer att fortsätta under 2018. SUEZ underentreprenör har också lagat den balkong som fått skador vid hämtning av hushållssopor.
- Snyggtat till gräsmattan efter skador som uppkommit från byggbodar samt jordförbättrat rabatter efter fasad och fönsterentreprenaden.
- Anlitat Anticimex för att diskutera problem med råttor på gräsmattan
- Anlitat Renare kanaler för att sätta lås på en lucka till sugkammare ut på taket som saknades.
- Väntat in beslutet om "Medfinansiering bullerskyddsåtgärder" från Solna Stad, beskedet kom under oktober och var positivt men eftersom vi genomfört fönsterbytet innan beskedet kom fick vi till slut inget bidrag.
- Sagt upp avtalet med Valvet AB per 2018-12-31 samt tagit in nya offerter på jouravtal.
- Konstaterat en otät rökgång och tagit in två offerter för åtgärd under 2018.
- Anlitat Color Off för borttagningar av taggar vid ett flertal tillfällen.

Under 2017 har inga nya lån tagits, föreningen har amorterat 220 000:- på de lån som togs 2011-05-31.

Styrelsen beslutade under hösten 2017 en höjning av avgiften med 5% fr o m 2018-01-01.

Styrelsens ambition har varit

- Att vår förening ska fungera öppet och effektivt med trevlig bostadsmiljö i och runt fastigheten.
- Behandla alla medlemmar i fastigheten enligt likabehandlingsprincipen
- Aldrig äventyra föreningens/medlemmarnas ekonomi.
- Att tillämpa försiktighetsprincipen och ett förhållningssätt präglat av säkerhet och kvalitet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret och kommande underhållsarbeten:

Styrelsen fortsätter sitt löpande arbete samt ska planera och genomföra radonmätning och garantibesiktningar i fastigheten under 2018.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året inte skett någon överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 384	1 382	1 382	1 379
Resultat efter fin. poster	64	-6 849	59	-5
Soliditet, %	82	82	91	91
Yttre fond	709	574	442	311
Taxeringsvärde	45 099	45 099	43 013	43 013
Bostadsyta, kvm	2 324	2 324	2 324	2 324
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	537	537	537	530
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 885	4 997	2 441	2 588
Genomsnittlig skuldränta, %	1,84	1,97	2,28	2,69
Belåningsgrad, %	17,27	17,57	8,53	9,01

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	56 328	-	-	56 328
Upplåtelseavgifter	4 908	-	-	4 908
Fond, yttre underhåll	574	-	135	709
Balanserat resultat	-455	-6 849	-135	-7 440
Årets resultat	-6 849	6 849	64	64
Eget kapital	54 505	0	64	54 568

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 440
Årets resultat	<u>64</u>
Totalt	<u>-7 376</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	135
Balanseras i ny räkning	<u>-7 511</u>
	<u>-7 376</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 384	1 382
Rörelseintäkter		0	-0
Summa rörelseintäkter		1 384	1 382
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-617	-7 557
Övriga externa kostnader	8	-83	-101
Personalkostnader	9	-26	-20
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-382	-382
Summa rörelsekostnader		-1 108	-8 060
Rörelseresultat		276	-6 679
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-212	-171
Summa finansiella poster		-212	-171
Resultat efter finansiella poster		64	-6 849
Årets resultat		64	-6 849

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	65 721	66 098
Maskiner och inventarier	12	71	76
Summa materiella anläggningstillgångar		65 792	66 174
Summa anläggningstillgångar		65 792	66 174
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7	0
Övriga fordringar	13	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	31	28
Summa kortfristiga fordringar		38	29
Kassa och bank			
Kassa och bank		488	542
Summa kassa och bank		488	542
Summa omsättningstillgångar		526	571
Summa tillgångar		66 318	66 745

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 236	61 236
Fond för yttre underhåll		709	574
Summa bundet eget kapital		61 945	61 809
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 440	-455
Årets resultat		64	-6 849
Summa fritt eget kapital		-7 376	-7 305
Summa eget kapital		54 568	54 505
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	11 352	11 612
Summa långfristiga skulder		11 352	11 612
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		75	332
Skatteskulder		90	87
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	232	209
Summa kortfristiga skulder		397	628
Summa eget kapital och skulder		66 318	66 745

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Strutsfarmen, Solna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Maskiner och inventarier	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 315 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, lokaler	136	133
Årsavgifter, bostäder	1 249	1 249
Summa	1 384	1 382

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	3	-2
Fastighetsskötsel	10	24
Städning	23	22
Trädgårdsarbete	9	8
Övrigt	15	2
Summa	59	53

Not 4, Reparationer	2017	2016
Reparationer	35	19
Summa	35	19

Not 5, Planerade underhåll	2017	2016
2014 2015 Fasad och fönster	26	6 972
Summa	26	6 972

Not 6, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	53	56
Sophämtning	30	36
Uppvärmning	297	307
Vatten	41	41
Summa	422	440

Not 7, Övriga driftskostnader	2017	2016
Fastighetsförsäkringar	22	21
Fastighetsskatt	46	44
Kabel-TV	8	8
Summa	75	73

Not 8, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	1	3
Juridiska kostnader	0	5
Kameral förvaltning	35	33
Revisionsarvoden	16	15
Övriga förvaltningskostnader	32	46
Summa	83	101

Not 9, Personalkostnader	2017	2016
Sociala avgifter	6	4
Styrelsearvoden	20	15
Summa	26	20

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	212	171
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	212	171

Not 11, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>67 529</u>	<u>67 529</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>67 529</u>	<u>67 529</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 430	-1 053
Årets avskrivning	<u>-377</u>	<u>-377</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 807</u>	<u>-1 430</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>65 721</u>	<u>66 098</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	23 078	23 078
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 874	22 874
Taxeringsvärde mark	22 225	22 225
Summa	45 099	45 099

Not 12, Maskiner och inventarier	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>101</u>	<u>101</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>101</u>	<u>101</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-25	-20
Avskrivningar	<u>-5</u>	<u>-5</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-30</u>	<u>-25</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>71</u>	<u>76</u>

Not 13, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	0	0
Summa	0	0

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetskötsel	3	0
Försäkringspremier	7	7
Förvaltning	9	9
Kabel-TV	2	2
Räntor	4	5
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	6
Summa	31	28

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek	2018-03-01	3,24 %	1 931	2 191
Stadshypotek	2022-03-01	1,74 %	1 475	1 475
Stadshypotek	2020-12-01	1,90 %	200	200
Stadshypotek	2027-04-30	2,83 %	1 297	1 297
Stadshypotek	2020-03-30	1,34 %	3 900	3 900
Stadshypotek	2018-02-08	1,09 %	2 000	2 000
Stadshypotek	2020-10-30	1,09 %	300	300
Stadshypotek	2018-10-30	1,29 %	250	250
Summa			11 352	11 612

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Beräknat revisionsarvode	16	16
El	5	4
Förutbetalda avgifter/hyror	121	115
Löner	29	18
Sociala avgifter	9	5
Uppvärmning	40	40
Utgiftsräntor	12	10
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	0
Summa	232	209

Not 17, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	12 864	12 864
Summa	12 864	12 864

Underskrifter

Solna, 2018-04-10

Ort och datum

Ann-Louise Ström

Anders Kihlberg

Ann-Louise Ström
Ordförande

Anders Kihlberg
Styrelseledamot

Per-Olov Karlsson

Per-Olov Karlsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-16

Johan Engdal
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Strutsfarmen, Solna, org.nr 769604-7401

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Strutsfarmen, Solna 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 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 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 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, 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 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 Strutsfarmen, Solna för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman hanterar 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 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.

Stockholm den 16 april 2018

Johan Engdal
Auktoriserad revisor