



Årsredovisning 2017

Brf Spettet 3

Org. 769625-7802

EA
R
R
L
S

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

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

EA
ll
26 TW
3

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet, Spettet 3 i Solnas kommun förvärvades 2016-04-21.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Storgatan 29 A-B. Fastigheten byggdes 1948 och har värdeår 1948.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 190 kvm, varav 1 050 kvm utgör lägenhetsyta och 140 kvm lokalyta. I föreningen finns 12 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

6 st 1 rum och kök
6 st 2 rum och kök
6 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 17 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2016, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Projekt stambyte	2016

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 2013-01-25 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-04-07. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-08-29. Styrelsen har sitt säte i Solna kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 23 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 6. Antalet medlemmar som utträtt under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 23. Under året har 4 överlåtelser skett och inga upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-05-17 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jari Wahlgren	ledamot/ordf.
Catarina Bergman	ledamot
Helen Barkby	ledamot
Elisabeth Hallberg	ledamot
Linn Guvå	ledamot
Victor Mohammadarvi Guvå	suppleant
Marielle Strömberg	suppleant

Till **revisor** har Carina Toresson, Toresson Revision AB valts.

d

EA
K
M
B

Valberedningen består av Malin Boström.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 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

Arbetet i föreningen har under året dominerats av planeringen och utförande av det stambyte som genomförts under hösten. Föreningen har tagit hjälp av projektledare. I stambytesprojektet ingick byte av stammar för vatten, avlopp och el, utbyte av fastighetens elinstallationer med nytt elrum. Även el inne i lägenheterna har trådats om och samtliga badrum renoverats. Bottenavlopp i tvättstugan är utbytt, tvättstugan har målats om och ny torkfläkt installerats. Rättstopp har monterats på utgående spillvattenledning, ventilationen rensats och asbest sanerats. Vvc-slinga och vvc-pump är tagna i drift och värmestammar är utbytta i badrummen. Stambytet var i stort avklarat vid årsskiftet förutom nätägarens påkoppling av ny elservis och arbeten relaterade till detta.

Under året har fastighetsboxar installerats i trapphusen som ersätter brevinkasten.

Utvändigt underhåll av huskropp genom rensning av stuprör och takrännor och nät har monterats på ventilationshuvorna på taket. Trasiga dagvattenledningar på tomtmark har grävts upp och bytts ut.

I samband med förvärvet av fastigheten 2016 övertog föreningen en tvist med lokalhyresgäst. Under året har föreningen belastats med juristkostnader som delvis härrör från tvisten 2016. Man genomförde senare en utredning av hyresgästens verksamhet. Vid extra föreningsstämma röstade medlemmarna för utköp av lokalhyresgästen från hyresavtalet och utköpet genomfördes vid halvårsskiftet. Tidigare erlagd deposition återbetalades. Genom utköpet undvek föreningen extra kostnader för stambytet.

Utköpet av lokalhyresgäst har möjliggjort konvertering av lokalytan till bostäder. Ytan har sålts till exploatör som bygger om den till lägenhet/-er under förutsättning att bygglov

beviljas. 10 % av köpeskilling har erhållits 2017 och resterande erhålls vid färdigställande (2018). Årets juristkostnader har blivit höga då hjälp har behövts vid lokalhyrestvisten, utköpet och upprättande av byggnationsavtal för försäljning av lokalytan.

Avtal har under året tecknats med E.ON för elförbrukning, Re-garden för snöskottning och Bostadjuristerna för juridiska frågor.

Nya stadgar anpassade till förändrad lagstiftning har antagits vid extra föreningsstämma.

Föreningens resultat för år 2017 är -5 103 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -146 Kkr. Förändringen beror främst på stambytet som har genomförts i föreningen.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmekostnaden.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 184 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet -4 919 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med -4 919 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde med 4380 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 124 Kkr. Föreningen har även installerat nya Fastighetsboxar för 20 Kkr.

Årsavgifterna höjdes med 0,88% från 1 Jan 2017.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Stambyte	4 453
Byte av dagvattenledningar	206
Rensning av stuprör, rännor och nätning av ventilationshuvor	30

EH
H
J
W
S

Bottenavloppet filmades i samband med stambytet och det är i behov av att bytas ut. Under 2018 åtgärdas en del av bottenavloppet och resterande byts ut ca ett år senare.

Den OVK som ej hanns med under 2017 utförs istället i början av 2018.

Radonmätning inplanerad 2018/2019.

En ny tvättmaskin till tvättstugan anskaffas.

Slutförande av stambytet bestående främst av inkoppling av ny elservis och arbeten kring denna.

Om bygglov beviljas för lokalkonvertering bygger köparen om lokal till lägenhet/-er och föreningen får ett tillskott i kassan. Det innebär nya medlemmar till föreningen och andelstalen räknas om.

Tapetsering av rum hos hyresgäst.

Reparation av mindre takläckage vid vindsförråd.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 2 075 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via

årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Exempel		
Bottenavlopp Etapp 1	2018	160
Elservis/resterande stambyte	2018	150
Underhåll väggar hos hyresgäst	2018	15
Bottenavlopp Etapp 2	2019	300
Fönsterrenovering		450
Fasadrenovering		1 000

Vilket år som fönsterrenovering och fasadrenovering ska göras är inte fastställt än, eftersom underhållsplanen ska revideras under 2018.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 752 375	0	0	-146 363	27 606 012
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond		17 056	-17 056		
Balanseras i ny räkning			-146 363	146 363	
Årets resultat				-5 103 296	-5 103 296
Belopp vid årets utgång	27 752 375	17 056	-163 419	-5 103 296	22 502 716

0

EA
H
JW
26
B

Flerårsöversikt

	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	897	657
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-5 103	-146
Soliditet, %	63,7	69,3
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	687	681
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	11 972	12 098
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	27 976	27 976
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,35	1,38
Fastighetens belåningsgrad, % **	36,0	36,2

* 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	-163 419
Årets resultat	-5 103 296
	<hr/>
	-5 266 715
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	17 056
I ny räkning överföres	-5 283 771
	<hr/>
	-5 266 715

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.

d

EA
R
M
L
g

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01	2016-01-01
	Not	2017-12-31	2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	<u>897 233</u>	<u>656 757</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		897 233	656 757
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-5 046 396	-446 673
Övriga externa kostnader	4	-607 947	-118 191
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-183 968</u>	<u>-122 545</u>
Summa rörelsens kostnader		-5 838 311	-687 409
Rörelseresultat		-4 941 078	-30 652
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-162 218</u>	<u>-115 711</u>
Summa finansiella poster		-162 218	-115 711
Resultat efter finansiella poster		-5 103 296	-146 363
Årets resultat		-5 103 296	-146 363

EH
A
M
LG
g

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	32 954 891	33 127 709
Inventarier, verktyg och installationer	6	110 369	101 304
Summa materiella anläggningstillgångar		33 065 260	33 229 013
Summa anläggningstillgångar		33 065 260	33 229 013
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		24 921	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	15 660	10 100
Summa kortfristiga fordringar		40 581	10 100
Kassa och bank		2 241 907	6 622 149
Summa omsättningstillgångar		2 282 488	6 632 249
SUMMA TILLGÅNGAR		35 347 748	39 861 262

0

EH
TW
26
g

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	27 752 375	27 752 375
Uppskrivningsfond	17 056	0
Summa bundet eget kapital	27 769 431	27 752 375
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-163 419	0
Årets resultat	-5 103 296	-146 363
Summa fritt eget kapital	-5 266 715	-146 363
Summa eget kapital	22 502 716	27 606 012
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	11 751 750	11 876 250
Summa långfristiga skulder	11 751 750	11 876 250
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	124 500	124 500
Leverantörsskulder	55 544	49 626
Aktuell skatteskuld	34 230	0
Övriga skulder	166 531	25 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 712 477	179 573
Summa kortfristiga skulder	1 093 282	379 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 347 748	39 861 262

ETA
R
RW
LG
Q

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 941 078	-30 652
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	183 968	122 545
Erlagd ränta	-162 218	-115 711
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 919 328	-23 818
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-30 481	-10 100
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	5 918	49 626
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	708 364	204 874
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 235 527	220 582
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-33 248 115
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-20 215	-103 443
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20 215	-33 351 558
Finansieringsverksamheten		
Medlemsinsatser	0	27 752 375
Upptagna långfristiga lån	0	12 063 000
Amortering långfristiga lån	-124 500	-62 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-124 500	39 753 125
Förändring av likvida medel	-4 380 242	6 622 149
Likvida medel vid årets början	6 622 149	0
Likvida medel vid årets slut	2 241 907	6 622 149

cf

EA
R
W
LG
a

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

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.

Byggnad 1 %

Inventarier 10-20 %

Installationer 4 % 20 %

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fastbelopp 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.

Yttre fond

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

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Hyresintäkter bostäder	54 068	75 296
	Hyresintäkt lokaler	125 273	108 001
	Årsavgifter bostäder	681 004	438 247
	Hyresintäkter parkering	34 925	25 632
	Rabatter	-11 781	0
	Övriga intäkter	13 744	9 581
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	897 233	656 757

ETH
J
SW
LG
S

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	36 814	24 412
	Reparation och underhåll	4 707 728	197 081
	Fastighetsel	25 747	15 099
	Fjärrvärme	164 217	104 905
	Vatten	19 592	16 861
	Sophämtning	14 606	10 927
	Försäkring	14 820	19 470
	Fastighetsskatt/avgift	34 230	23 705
	Övriga driftkostnader	28 642	34 213
	Summa driftkostnader	5 046 396	446 673

Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Revisionsarvode	14 765	10 000
	Ekonomisk förvaltning	48 884	32 268
	Serviceavg till brf-organisati	4 210	4 210
	Advokat- & rättegångskostnader	171 942	62 480
	Kostnad årsstämma/medlemsmöten	3 412	0
	IT- tjänster	1 215	0
	Utredning av lokalyresgästens verksamhet	79 459	0
	Bankkostnader	2 276	0
	Utköp av lokalyresgäst	271 946	0
	Övriga externa tjänster	9 838	9 233
	Summa övriga externa kostnader	607 947	118 191

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	33 248 115	0
	Inköp	0	33 248 115
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 248 115	33 248 115
	Ingående avskrivningar	-120 406	0
	Årets avskrivningar	-172 818	-120 406
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-293 224	-120 406
	Utgående redovisat värde	32 954 891	33 127 709
	Redovisat värde byggnader	16 988 545	17 161 363
	Redovisat värde mark	15 966 346	15 966 346
	Summa redovisat värde	32 954 891	33 127 709
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	17 056 000	17 056 000
	varav byggnader:	9 087 000	9 087 000

NOTER

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	103 443	0
	Inköp	20 215	103 443
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 658	103 443
	Ingående avskrivningar	-2 139	0
	Årets avskrivningar	-11 150	-2 139
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 289	-2 139
	Utgående redovisat värde	110 369	101 304

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	5 928	0
	Kabeltv	0	653
	Ekonomisk förvaltning	9 732	9 447
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 660	10 100

Not 8	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	498 000	498 000
	Amortering efter 5 år	11 253 750	11 378 250
	Summa långfristiga skulder	11 751 750	11 876 250

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Swedbank	2021-04-09	1,77	124 500	3 834 250
Swedbank	2018-04-11	0,95		4 021 000
Swedbank	2019-04-11	1,33		4 021 000
Summa			124 500	11 876 250
Avgår kortfristig del				124 500
Summa långfristiga skulder				11 751 750

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Räntekostnad	28 363	29 398
	Fjärrvärme	23 501	24 081
	Revision	15 000	10 000
	Förutbetalda hyror o avg	79 340	105 673
	Stambyte	534 103	0
	Övriga upplupna kostnader	32 170	10 421
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	712 477	179 573

NOTER

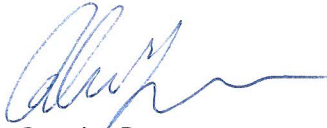
Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>14 000 000</u>	<u>14 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	14 000 000	14 000 000

Stockholm 2018-04-10



Jari Wahlgren



Catarina Bergman



Elisabeth Hallberg



Helen Barkby



Linn Guvå

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/4 2018.

Toresson Revision AB



Carina Toresson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spettet 3, org.nr 769625-7802.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Spettet 3 för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Spettet 3 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 revisionsssed 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 tryggt 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 19 april 2018



Carina Toresson