

Årsredovisning för
Brf Kv Apelsinen
769617-1912

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Apelsinen (769617-1912) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01–2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-11 och nuvarande stadgar registrerades 2012-02-13 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Vid årets början var antalet medlemmar 223 st. Under året har 5 st. tillkommit samt 3 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 226 st.

Föreningen äger fastigheten Skohornet 1 i Stockholms kommun omfattande adresserna Mockasinvägen 2-28. Bostadsrättsföreningen Kvarteret Apelsinen byggdes år 1970. Marken innehas med tomträtt. *Tomträttsavtalet löper tills 2020-03-31*

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning
151	lägenheter, bostadsrätt
17	lägenheter, hyresrätt

Antal rum och kök	Storlek kvadratmeter	Antalet
1	22,9	1
1	28,2	1
1	30,5	1
2	48	9
2	65	35
3	87	7
3	88	78
3	92	1
4	92	1
4	104	33
5	97	1

På föreningens fastighet finns 134 parkeringsplatser varav 13 kall- och 13 varmgarageplatser som hyrs ut till medlemmar och hyresgäster.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

f

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-05-03. På stämman deltog 38 medlemmar samt 1 medlem via fullmakt.

Styrelsen har utgjorts av:

Eva Karjalainen	Ordförande
Peter Honungsmåne	Sekreterare
Henrik Almlöf	Ledamot
Anders Laurén	Ledamot, avgick 2017-07-11
Leif Andersson	Ledamot, avgick 2017-06-20

Sofia Honungsmåne	Suppleant
Klara Allgurén	Suppleant, avgick 2017-10-24
Birgitta Fredriksson	Suppleant, avgick 2017-06-08

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Per Gustavsson, KPMG, vald vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Mikael Heidenreich, Kristoffer Löfblad samt Patrik Grandez.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Fastighetsskötsel har under året utförts av Växthuset.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2017	Färdigställt pågående radonsanering samt återställande av lägenhet, Cyklonbyte i sopsugen, anslutit 3 lägenheter till fibernätet, underhåll av undercentraler, skadedjursinsatser.
2016	Byte av samtliga badrumsfönster, färdigställande av gårdsrenoveringarna. Installerat 2 nya APTUS-läsare.
2015	Gårdsrenoveringar, asfaltering, införskaffat nya badrumsfönster, installerat duschutrymme i de befintliga tvättstugorna.
2014	Nya portar, skärmtak samt kodlås. Underhåll av undercentraler. Renoverat tvättstugor. Renoverat gårdar. Radonsaneringsåtgärder. Fasadunderhåll.
2013	Radonsanering.
2012	Bytt källardörrar.
2011	Utplacering av återvinningskärl.
2010	Målning av trapphus.

Avgifterna höjdes från och med 2017-01-01 med 1,5 procent.

Under 2018 planerar föreningen 1,5 procents avgiftshöjning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samfälligheten Skohornet GA:1 - Gator, parkeringar och brunnar.

Arbetet med att finna en lösning till renoveringen av parkeringsgaraget vid Kängvägen 1 har pågått under hela den del av verksamhetsåret som sittande styrelse ansvarat för.

Ett förarbete har gjorts men ytterligare arbeten och insatser har krävts för att kunna skapa en bättre bild av vad som skall göras och till vilken omfattning.

Även äganderätter, förvaltaransvar samt samfällighetsåttaganden har utretts. För att komma vidare i frågan har samfälligheten kallat till flera möten under hösten 2017 och anlitat en konsult/projektledare för att ha någon som aktivt arbetar med frågan.

Ekonomi

Vi har fått information från Stockholm Stad Exploateringskontoret, att den nya avgiften kommer att öka från 44,80 kr/kvm till 61 kr/kvm från och med den 2020-03-31 då vår avtalsperiod går ut.

Vi har även undersökt möjligheten att friköpa tomträffen. Marktaxeringsvärdet för vår tomträtt ligger idag på 73 miljoner kr.

Under 2017 har styrelsen lagt om två av föreningens större lån.

Genom förhandling fick vi förmånliga avtal med Handelsbanken. SBAB, där vi tidigare har haft lånen, kunde inte möta Handelsbankens erbjudande. Därför valde vi att flytta lånen till Handelsbanken.

Det ena av lånen har vi bundit i fem (5) år till en ränta på 1,54 % . Den tidigare räntan på detta lån låg på 3,2 %. Tack vare denna sänkning kommer vi att betala ca. 300.000:- mindre per år än vad vi har gjort de senaste fem åren.

Det andra lånet hade tidigare rörlig ränta vilket kan slå hårt mot föreningen med tanke på vilket stort lånebelopp det rör sig om, samt det osäkra världs- och ränteläget. Av den anledningen valde styrelsen att binda även det lånet men på fyra (4) år, för att de båda lånen inte ska löpa ut nästan samtidigt. Den ränta som vi lyckades förhandlade till oss på detta lån blev 1,15 %.

Avtal

Vi har under året konkurrensutsatt vår ekonomiska förvaltare genom att ta in offerter från andra leverantörer av tjänsten. Vi valde att fortsätta med Fastighetsägarna då de mötte våra krav och sänkte priset för den ekonomiska förvaltningen med 30 000 kronor per år.

Vi har träffat våra underleverantörer för att säkerställa att de levererar enligt avtal och uppfyller de behov/krav som föreningen har.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	9 206	9 129	8 984	8 880
Resultat efter fin. poster (tkr)	-276	-3 013	-3 074	-2 252
Solditet (%)	60%	57%	59%	57%

Förändringar i eget kapital

Belopp i kr

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	84 893 400	12 795 790	471 493	-7 333 443	-3 012 630	87 814 610
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>						
Avsättning till fond för yttre underhåll			575 300	-575 300		
Uttag ur fond för yttre underhåll			-575 300	575 300		
Balanseras i ny räkning				-3 012 630	3 012 630	
Upplåtelse av ny lägenhet	434 112	1 975 888				2 410 000
Årets resultat					-275 563	-275 563
Belopp vid årets utgång	85 327 512	14 771 678	471 493	-10 346 073	-275 563	89 949 047

Behandling av ansamlad förlust

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Förslag till behandling</i>	
Ansamlad förlust	-10 346 073
Årets resultat	-275 563
Totalt	-10 621 636
Avsättning till yttre fond	575 300
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-11 196 936
Summa	-10 621 636

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 205 645	9 107 391
Övriga rörelseintäkter		-	21 700
Summa rörelseintäkter		9 205 645	9 129 091
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-6 382 079	-8 864 901
Övriga externa kostnader	4	-93 452	-101 388
Personalkostnader och arvoden	5	-229 200	-244 256
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 654 531	-1 637 832
Summa rörelsekostnader		-8 359 262	-10 848 377
Rörelseresultat		846 383	-1 719 286
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		492	531
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 122 438	-1 293 874
Summa finansiella poster		-1 121 946	-1 293 343
Resultat efter finansiella poster		-275 563	-3 012 629
Resultat före skatt		-275 563	-3 012 629
Skatt		-	-2
Årets resultat		-275 563	-3 012 630

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	142 240 018	143 764 474
Inventarier, maskiner och installationer	7	468 835	445 693
Summa materiella anläggningstillgångar		142 708 853	144 210 167
Summa anläggningstillgångar		142 708 853	144 210 167
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 000	11 306
Övriga fordringar		3 408	9 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		261 775	259 242
Summa kortfristiga fordringar		275 183	280 286
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		6 856 298	7 843 770
Summa kassa och bank		6 856 298	7 843 770
Summa omsättningstillgångar		7 131 481	8 124 056
SUMMA TILLGÅNGAR		149 840 334	152 334 223

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		100 099 190	97 689 190
Fond för yttre underhåll		471 493	471 493
Summa bundet eget kapital		100 570 683	98 160 683
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 346 073	-7 333 443
Årets resultat		-275 563	-3 012 630
Summa fritt eget kapital		-10 621 636	-10 346 073
Summa eget kapital		89 949 047	87 814 610
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	57 733 033	62 394 101
Summa långfristiga skulder		57 733 033	62 394 101
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		248 505	340 789
Leverantörsskulder		326 536	285 100
Skatteskulder		25 248	20 715
Övriga skulder		1 360	2 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 556 605	1 476 648
Summa kortfristiga skulder		2 158 254	2 125 512
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		149 840 334	152 334 223

1

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,0	(1,0)
Miljöstationer	10,0	(10,0)
Branddörrar	6,5	(6,5)
Skärmtak	5,0	(5,0)
Maskiner	20,0	(20,0)
Installationer	10,0	(10,0)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

A

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	7 340 018	7 179 138
Hyror	1 842 216	1 894 306
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	23 255	33 925
Övriga hyresintäkter	156	22
	<u>9 205 645</u>	<u>9 107 391</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	206 693	127 217
Städning	173 335	286 000
Tillsyn, besiktning, kontroller	4 995	6 945
Trädgårdsskötsel, utemiljö	209 352	60 799
Snöröjning	172 969	185 500
Reparationer	558 169	500 350
El	193 123	207 898
Uppvärmning	1 845 156	1 883 160
Vatten	402 744	400 048
Sopsug	340 197	422 985
Försäkringspremie	246 181	226 658
Självrisk	-	89 000
Tomträttsavgäld	767 000	767 000
Fastighetsavgift bostäder	220 920	213 024
Fastighetsskatt lokaler	27 900	27 900
Övriga fastighetskostnader	202 107	234 310
Kabel-tv/Bredband/IT	113 685	115 382
Förvaltningsarvode ekonomi	224 424	215 818
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	750	2 059
Panter och överlåtelser	28 694	28 540
Juridiska åtgärder	6 252	9 250
Övriga externa tjänster	21 854	19 002
	<u>5 966 500</u>	<u>6 028 845</u>

Underhåll

Bostäder	-	228 741
Tvättstuga	-	139 538
Installationer	-	229 630
Lås	-	12 250
Byggnad, Radonsanering	237 913	-
Tak	-	111 145
Fönster	-	1 175 564
Balkonger	177 666	53 248
Gård	-	837 552
Övrigt	-	48 388

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

<u>6 382 079</u>	<u>8 864 901</u>
------------------	------------------



Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	8 802	12 628
Konsultarvode	59 650	68 825
Revisionarvode	25 000	19 935
Summa	93 452	101 388

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	179 200	192 066
Sociala kostnader	50 000	52 190
	229 200	244 256

Föreningen har i likhet med föregående år ingen anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	148 690 831	148 690 831
-Ombyggnad	315 976	315 976
	149 006 807	149 006 807
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 242 333	-3 717 879
-Årets avskrivning enligt plan	-1 524 456	-1 524 454
	-6 766 789	-5 242 333
Redovisat värde vid årets slut	142 240 018	143 764 474
Taxeringsvärde		
Byggnader	118 463 000	118 463 000
Mark	73 327 000	73 327 000
	191 790 000	191 790 000
Bostäder	189 000 000	189 000 000
Lokaler	2 790 000	2 790 000
	191 790 000	191 790 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	785 827	785 827
-Nyanskaffningar	153 217	-
	<u>939 044</u>	<u>785 827</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-340 134	-226 756
-Årets avskrivning enligt plan	-130 075	-113 378
	<u>-470 209</u>	<u>-340 134</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>468 835</u>	<u>445 693</u>

Not 8 Kassa och bank

Handkassa	-	3 396
Avräkningskonto Fastighetsägarna	6 856 298	7 840 374
Summa	<u>6 856 298</u>	<u>7 843 770</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2017-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2016-12-31</i>
SBAB	2018-06-27	2,19%	19 926 402	20 045 141
Handelsbanken	2021-12-01	1,15%	17 929 136	18 466 608
Handelsbanken	2022-09-01	1,54%	20 126 000	20 223 141
SBAB			-	4 000 000
			<u>57 981 538</u>	<u>62 734 890</u>
Kortfristig del			<u>-248 505</u>	<u>-340 789</u>
			<u>57 733 033</u>	<u>62 394 101</u>

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>75 000 000</u>	<u>75 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	75 000 000	75 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2018-03-26



Eva Karjalainen



Peter Honungsmåne

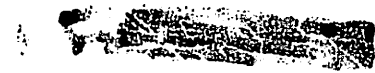
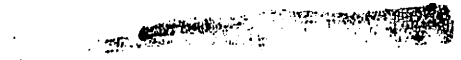
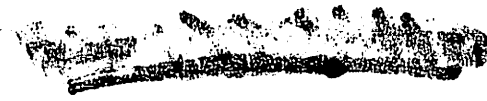


Henrik Almlöf

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-25



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarteret Apelsinen, org. nr 769617-1912

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Apelsinen 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 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Kvarteret Apelsinen 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

P



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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

25 april 2018


Per Gustafsson

Auktoriserad revisor

