

Årsredovisning

för

Brf Smedjan 11

769604-3012

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Smedjan 11, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Smedjan 11 byggdes 1919 och har värdeår 1952. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7880 kvm varav 7596 kvm utgör lägenhetsyta och 284 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 3160 kvm. Föreningen äger inte marken utan har ett tomträttsavtal med Stockholm Stad som gäller till och med 2022-12-31.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen finns.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av CEMI AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början på året tillträdde den nya bostadsrättslägenheten som efter att tidigare ha upplåtits med hyresrätt såldes av föreningen i slutet av år 2016. Försäljningen och tillträdet av lägenheten innebär att föreningens egna kapital har stärkts i år genom inbetalda upplåtelseavgifter och insatser till föreningen.

Till följd av lägenhetsförsäljningen och en analys av föreningens likvida medel beslutade styrelsen att amortera på föreningens lån med drygt 1,6 miljoner kronor. Det innebär att föreningens skulder har minskat under året.

Föreningen har under året tecknat ett förmånligt gruppavtal med ComHem för bredband. Mer information om detta finns på föreningens hemsida smedjan11.se.

Under året har också flera projekt och underhållsarbeten genomförts. Försäljningen av hyreslägenheten har till delar finansierat dessa projekt. Genomförda projekt, framförallt takmålningen, har varit relativt omfattande och förklarar årets negativa resultatet. Det negativa resultatet beror på att försäljningen av hyreslägenheten inte genererar några redovisningsmässiga intäkter till föreningen som syns i resultaträkningen, utan istället ett positivt kassaflöde och ökning av det egna kapitalet.

Nedan redogörs för de mest väsentliga:

- * Stamspolning genomförd i hela fastigheten i januari 2017.
- * Genomförd och godkänd OVK-besiktning efter kompletterande åtgärder.
- * Målning av samtliga portdörrar samt den invändiga entrén i A- och H-porten.
- * Inköp av ny torktumlare till tvättstugan i D-källaren.
- * Byte av rullstyrningar på hisskorgar i port A, C, E, G och H.
- * Montering av taksäkerhet inklusive snörasskydd på taket.
- * Renovering av två större skorstenar på taket.
- * Målning, tvättning och underhållsarbeten av taket.

Planerade åtgärder

- | | |
|---------------------------|-------------|
| * Energideklaration | Hösten 2018 |
| * Mindre lagning av fasad | Våren 2018 |

De planerade åtgärderna kommer att finansieras genom kassa & bank. Ingen avgiftshöjning är planerad.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 165 st medlemslägenheter varav 16 st har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 210 st och vid årets slut 215 st.

Föreningen upplåter med hyresrätt 9 st bostäder, vilket innebär en dold tillgång för föreningen. Föreningen har även 3 st lokaler som är uthyrda. Utöver detta finns 2 st föreningsutrymmen (69 + 96 kvm) varav ett används som styrelserum.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Ateljé/Verkstad	42kvm	2021-08-31
Kontor	33kvm	2020-03-01
Kontor	44kvm	2020-05-31

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Naser Amini	Ordförande
Einar Eidsson	Kassör
Stina Andersson	Sekreterare
Fredrik Birkeland	Ledamot
Ulf Nyqvist	Ledamot
Pierre Kahil	Ledamot (fram till och med november 2017)
Charlotte Magne	Suppleant

Revisor har varit Mats Ivarsson, auktoriserad revisor vid Litus Revision.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2:a maj 2017. Extra stämma hölls den 21:a oktober 2017. På extrastämman behandlades frågan om gruppavtal med ComHem samt beslut om ändringar i stadgarna utifrån förändrade lagkrav.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden under året.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och valberedningen har utbetalts med 105 219 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 214 132 000 kr varav 141 557 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 211 000 000 kr samt lokaler 3 132 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 822 491	5 786 722	5 740 669	5 720 333
Resultat efter fin. poster	-2 155 576	-2 203 549	-384 902	-219 683
Soliditet (%)	78,0	76,8	77,2	77,3
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	697	697	697	697
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 444	3 684	3 686	3 695
Elkostnad/kvm totalyta	18	15	12	13
Värmekostnad/kvm totalyta	213	210	191	206
Vattenkostnad/kvm totalyta	24	23	20	20
Avsättn. till underh.fond/kvm tot	83	83	71	71

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	74 188 012	24 754 989	4 948 225	-11 645 808	-2 203 549	90 041 869
Reservering yttre fond			642 396	-642 396		0
Ökning av insatskapital	316 013	2 804 062				3 120 075
lanspråktagande yttre fond			-2 076 043	2 076 043		0
Disposition av föregående års resultat:				-2 203 549	2 203 549	0
Årets resultat					-2 155 576	-2 155 576
Belopp vid årets utgång	74 504 025	27 559 051	3 514 578	-12 415 710	-2 155 576	91 006 368

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 849 357
reservering yttre fond	-642 396
i anspråkstagande yttre fonden	2 076 043
årets förlust	-2 155 576
	-14 571 286
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-14 571 286
	-14 571 286

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	5 822 492	5 786 722
Summa rörelseintäkter		5 822 492	5 786 722
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-6 155 183	-6 118 480
Övriga externa kostnader	3	-213 888	-203 208
Arvoden och personalkostnader	4	-138 277	-154 451
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 110 465	-1 077 622
Summa rörelsekostnader		-7 617 813	-7 553 761
Rörelseresultat		-1 795 321	-1 767 039
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		920	1 696
Räntekostnader och liknande resultatposter		-361 175	-438 206
Summa finansiella poster		-360 255	-436 510
Resultat efter finansiella poster		-2 155 576	-2 203 549
Resultat före skatt		-2 155 576	-2 203 549
Årets resultat		-2 155 576	-2 203 549

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	114 498 720	115 056 980
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	29 903	0
Summa materiella anläggningstillgångar		114 528 623	115 056 980

Summa anläggningstillgångar		114 528 623	115 056 980
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		64 247	51 892
Övriga fordringar		241 977	256 892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	458 424	361 693
Summa kortfristiga fordringar		764 648	670 477

Kassa och bank

Kassa och bank		1 879 808	1 996 570
Summa omsättningstillgångar		2 644 456	2 667 047

SUMMA TILLGÅNGAR		117 173 079	117 724 027
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		102 063 076	98 943 001
Fond för yttre underhåll		3 514 578	4 948 225
Summa bundet eget kapital		105 577 654	103 891 226
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 415 710	-11 645 808
Årets resultat		-2 155 576	-2 203 549
Summa fritt eget kapital		-14 571 286	-13 849 357
Summa eget kapital		91 006 368	90 041 869
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	24 887 500	26 523 901
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		50 000	50 000
Leverantörsskulder		391 363	256 445
Övriga skulder		61 318	28 000
Förutbetalda avgifter och hyror		474 692	498 230
Upplupna kostnader	10	301 838	325 582
Summa kortfristiga skulder		1 279 211	1 158 257
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 173 079	117 724 027

Noter

Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	15 år
Stambyte	60 år
Takinstallation	5 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inbrott i förningens styrelselokal. Inbrottet är polisanmält.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	5 048 056	5 028 285
Hysesintäkter bostäder	384 382	407 261
Hysesintäkter lokaler	190 453	188 256
Deb. fastighetsskatt	13 308	13 308
Påminnelseavgift	4 440	4 680
Pantförskrivningsavgift	15 152	22 647
Överlåtelseavgift	20 136	29 931
Andrahandsuthyrning	51 131	40 453
Övriga fakturerade kostnader	276	276
Öres- och kronutjämning	212	225
Försäkringsersättning	52 720	0
Återbetaln. all Framtid	39 835	51 400
Övriga rörelseintäkter	2 390	0
	5 822 491	5 786 722

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel grundavtal	53 224	52 536
Fastighetsskötsel extradeb	25 411	23 563
Trädgårdsskötsel	4 540	10 775
Snöröjning/sandning	14 122	12 211
Städning grundavtal	65 630	65 570
Städning extradebiteringar	2 663	2 500
Hyra av entrémattor	15 600	15 600
Rengöring/sanering	41 661	27 184
OVK	78 388	2 250
Övr. besiktn./kontroller	6 094	2 600
Serviceavtal	6 688	9 065
Hiss serviceavtal	37 136	35 880
Hysesrätt	6 261	27 675
Bostadsrätt	0	2 372
Tvättstuga	48 372	16 759
Trapphus	2 168	14 103
Källarutrymme	12 234	34 179
Dörrar och lås	57 432	30 631
Övriga gemensamma utrymmen	0	11 913
VA	228 648	19 542
Värme	2 723	7 155
Ventilation	74 149	450
EI	14 093	12 379
Hissar	148 065	95 292
Portar	45 000	11 200
Tak	1 268 244	6 040
Fasader	1 088	112 500
Fönster	17 266	1 532 039
Balkonger	883	36 442
Gård	9 626	36 916
Försäkringsskada	68 580	0
Vattenskada	193 922	260 971
Övriga rep./underhåll	0	3 930
Elavgifter	136 053	114 800
Uppvärmning	1 644 100	1 618 472
Vatten	186 314	177 260
Sophämtning	77 242	78 052
Grovsopor	16 726	19 022
Fastighetsförsäkring	179 365	165 497
Tomträttsavgäld	1 058 000	1 058 000
Kabel-tv	46 027	45 360
Arvode teknisk förvaltning	0	56 575
Fastighetsskatt	31 320	31 320
Kommunal fastighetsavgift	230 125	221 900
	6 155 183	6 118 480

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial	12 810	4 806
Inkasso- och KFM-avgifter	2 909	0
Telefon	-332	1 328
Hemsida	4 210	4 306
Administration, kontorsmaterie	4 262	3 128
Styrelseomkostnader	6 762	8 078
Revisionsarvode extern revisor	20 000	21 211
Möteskostnader	9 850	3 508
Arvode ekonomisk förvaltn.	121 760	120 452
Extradeb. ekonomiskförvaltn	5 700	11 012
Konsultarvoden	11 495	14 000
Bankkostnader	5 691	6 295
Medlems- och föreningsavgifter	4 997	4 950
Trivselkostnader	3 773	133
	213 887	203 207

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	105 219	117 526
Sociala avgifter	33 058	36 925
	138 277	154 451

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	125 428 151	125 428 151
Inköp	537 253	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 965 404	125 428 151
Ingående avskrivningar	-10 371 172	-9 293 550
Årets avskrivningar	-1 095 513	-1 077 622
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 466 685	-10 371 172
Utgående redovisat värde	114 498 719	115 056 979
Taxeringsvärden byggnader	72 575 000	72 575 000
Taxeringsvärden mark	141 557 000	141 557 000
	214 132 000	214 132 000
Bokfört värde byggnader	114 498 719	115 056 979
	114 498 719	115 056 979

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	44 855	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 855	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-14 952	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 952	0
Utgående redovisat värde	29 903	0

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	45 932	41 570
Förutbetald BRF-gruppen	723	598
Förutbetald Boax service	0	6 107
Förutbetald hyra entrémattor	2 600	2 600
Förutbetald kabel-tv	49 582	11 501
Förutbetald Cemi förvaltning	0	4 378
Förutbetald tomträttsavgäld	264 500	264 500
Förutbetald ekonomisk förvaltning	30 955	30 440
Förutbetald fastighetsägarna	0	0
Upplupen intäkt försäkringsersättning	59 758	0
Företald snöbevakningsavtal	4 375	0
	458 425	361 694

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	1,55	2021-03-01	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	1,24	2020-03-01	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek			0	1 586 401
Stadshypotek	1,05	2021-09-01	4 937 500	4 987 500
			24 937 500	26 573 901
Kortfristig del av långfristig skuld			50 000	50 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	36 000 000	36 000 000
	36 000 000	36 000 000

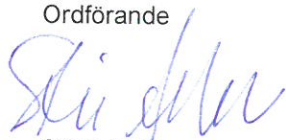
Not 10 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen kostnad revisorsarvode	20 000	20 000
Upplupen kostnad el	15 937	10 410
Upplupen kostnad värme	236 464	264 425
Upplupen kostnad ränta	29 438	30 748
	301 839	325 583

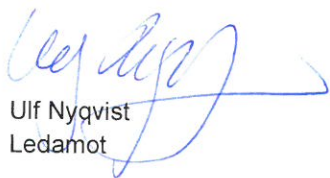
Stockholm den 30/4 2018



Naser Amini
Ordförande



Stina Andersson
Sekreterare



Ulf Nyqvist
Ledamot

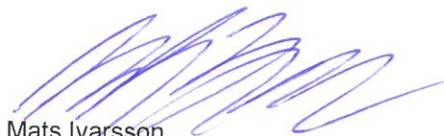
Einar Eidsson
Kassör



Fredrik Birkeland
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2018



Mats Ivarsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Smedjan 11 org.nr 769604-3012

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smedjan 11 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 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

dess 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 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 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:

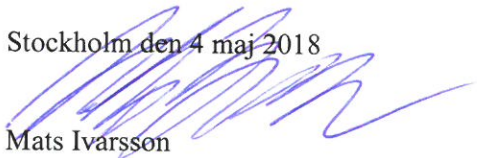
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar¹, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 4 maj 2018



Mats Ivarsson

Auktoriserad revisor