allabrf.se

2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Cypressträdet



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Cypressträdet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2007 och 2026.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-09-15 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jeannette Inga-Lill Bromark	Ledamot
Tommy Edvard Elg	Ledamot
Maria Elena Hallberg	Ledamot
Andreas Leif Henrik Lindgren	Ledamot
Anita Kristina Engelheart	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Bergström	Ordinarie Extern	Owe Mårtensson Revisionsbyrå

Valberedning

Anita Hellström	Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Tråsättra 1:828	1990	Österåker

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

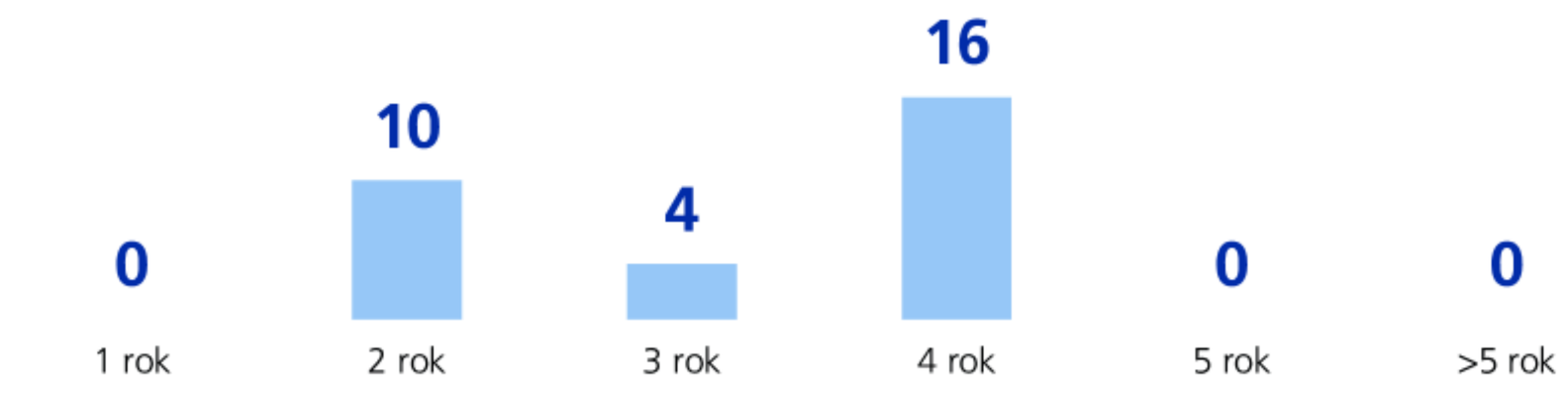
Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1988 - 1989-1990 och består av 8 flerbostadshus.
Värdeåret är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 618 m², varav 2 618 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen
Föreningslokal

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Installation av en Molok	2017
Byte av panel och målning av 4 st carportar	2017

Planerat underhåll	År
Byte till LED belysning i Carportarna	2018
Kamera installation	2018
Besiktning av vindar och krypgrunder	2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Göran Westrin
Snöröjning	Stockholms Utemiljö
Kabel - TV	Serverado
El	Fortum
Vatten	Roslagsvatten
Sophämtning	Roslagsvatten
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning – en del av SBC
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning – en del av SBC

Övrig information

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten. Fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Styrelsen arbetar med en årlig budget som anpassas utifrån föreningens underhållsplan och aktuellt investeringsbehov. Under året har 3 bostadsrätter överlåtits. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna till föreningen. Antal medlemmar per den 31 december 2017 var 47 (f.å 43)

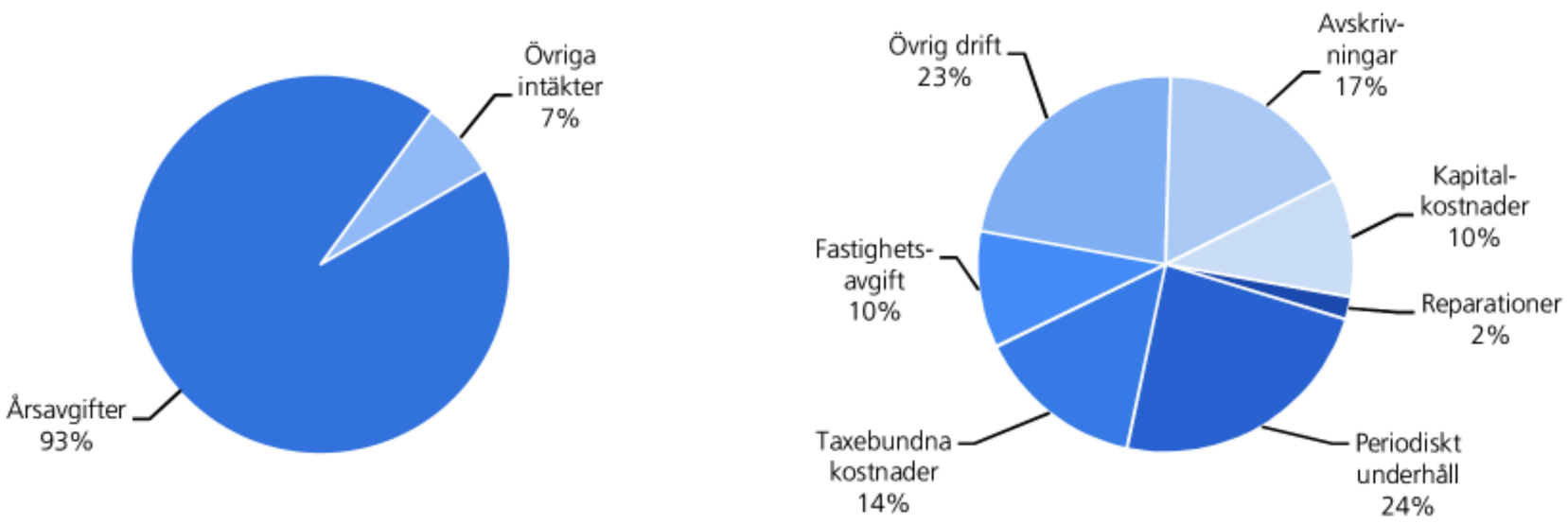
Föreningens ekonomi

Föreningen har fyra lån där samtliga är placerade i SBAB. Den aktuella räntesatsen för dessa lån är - **0,90%,0,90,0,79%** och **0,88%.** Aktuell kapitalskuld är **21.483.634 sek.** Den utgående balansen av likvida medel beräknas bli 1,8 milj sek efter genomförda underhållsarbeten.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2017**	**2016**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 545 798**	**1 714 857**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 001 499	2 101 728
Finansiella intäkter	2 881	3 384
Minskning kortfristiga fordringar	0	58 612
	2 004 380	**2 163 724**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 363 790	1 823 894
Finansiella kostnader	190 727	301 125
Ökning av kortfristiga fordringar	6 036	0
Minskning av långfristiga skulder	153 454	150 380
Minskning av kortfristiga skulder	21 513	57 385
	1 735 521	**2 332 784**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 814 657**	**1 545 798**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**268 859**	**-169 060**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter
För småhus är den kommunala avgiften 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2017 har styrelsen aktivt arbetat med föreningens underhållsplan. Föreningens goda likviditet har inneburit att vi fortsatt kan investera i nödvändiga förbättringar, typ byte till LED belysning. Följande underhållsarbeten har utförts.

- Stamspolning av samtliga lägenheter med video redovisning av resultatet.
- Reparation av kabel brott avseende ute belysningen.
- Byte av trasiga paneler i våra fyra car portar.
- Målning - första strykningen av nya paneler.
- Byte till LED belysning av områdets samtliga belysnings stolpar (10 st).

De insatser vi genomfört under året har inneburit att vi ligger i fas med underhållet. Detta ger oss möjlighet att utföra nödvändiga investeringar. Exempel på en sådan investering är installation av kamera övervakning av vårt parkeringsområde. Utöver detta har 6 informationsblad delas ut till medlemmarna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	714	751	751	751
Lån/m² bostadsrättsyta	8 206	8 265	8 322	8 355
Elkostnad/m² totalyta	10	11	9	11
Vattenkostnad/m² totalyta	59	51	41	56
Kapitalkostnader/m² totalyta	73	115	188	248
Soliditet (%)	13	12	13	12
Resultat efter finansiella poster (tkr)	129	-341	326	324
Nettoomsättning (tkr)	2 001	2 101	2 101	2 098

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 618 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 766 440	0	0	1 766 440
Fond för yttre underhåll	220 000	220 000	-707 185	707 185
S:a bundet eget kapital	**1 986 440**	**220 000**	**-707 185**	**2 473 625**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 040 869	-220 000	366 521	894 347
Årets resultat	129 106	129 106	340 664	-340 664
S:a fritt eget kapital	**1 169 975**	**-90 894**	**707 185**	**553 684**
S:a eget kapital	**3 156 415**	**129 106**	**0**	**3 027 309**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	129 106
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 260 869
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-220 000
summa balanserat resultat	**1 169 975**

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	**1 169 975**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 001 193	2 101 428
Övriga rörelseintäkter	Not 3	306	300
Summa rörelseintäkter		**2 001 499**	**2 101 728**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 088 988	-1 593 738
Övriga externa kostnader	Not 5	-148 012	-121 218
Personalkostnader	Not 6	-126 790	-108 938
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-320 757	-320 757
Summa rörelsekostnader		**-1 684 547**	**-2 144 651**
RÖRELSERESULTAT		**316 951**	**-42 922**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 881	3 384
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 727	-301 125
Summa finansiella poster		**-187 846**	**-297 741**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**129 106**	**-340 664**
ÅRETS RESULTAT		**129 106**	**-340 664**

Balansräkning

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	23 054 118	23 374 875
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**23 054 118**	**23 374 875**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**23 054 118**	**23 374 875**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 465	6 507
Övriga fordringar	Not 10	2 256	178
Summa kortfristiga fordringar		**12 721**	**6 685**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 814 657	1 545 798
Summa kassa och bank		**1 814 657**	**1 545 798**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 827 378**	**1 552 483**
SUMMA TILLGÅNGAR		**24 881 496**	**24 927 358**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 766 440	1 766 440
Fond för yttre underhåll	Not 11	220 000	707 185
Summa bundet eget kapital		**1 986 440**	**2 473 625**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 040 869	894 347
Årets resultat		129 106	-340 664
Summa fritt eget kapital		**1 169 975**	**553 684**
SUMMA EGET KAPITAL		**3 156 415**	**3 027 309**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	21 314 454	21 507 088
Summa långfristiga skulder		**21 314 454**	**21 507 088**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	169 180	130 000
Leverantörsskulder		35 338	57 682
Skatteskulder		5 772	5 772
Övriga skulder		40 165	38 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	160 173	160 846
Summa kortfristiga skulder		**410 628**	**392 961**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**24 881 496**	**24 927 358**

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	**2017**	**2016**
Byggnader	100 år	100 år
Bredband	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	**2016**
Årsavgifter	1 867 950	1 966 216
Kabel-TV intäkter	10 800	10 800
Vattenintäkter	70 011	70 036
Serviceavgifter	46 150	46 800
Överlåtelse/pantsättning	6 267	7 575
Öresutjämning	15	2
	2 001 193	**2 101 428**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	**2016**
Övriga intäkter	306	300
	306	**300**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2017	2016
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	23 400	0
Fastighetsskötsel beställning	9 048	2 750
Fastighetsskötsel gård beställning	18 714	64 255
Snöröjning/sandning	37 225	49 535
Myndighetstillsyn	0	10 350
Gemensamma utrymmen	499	0
Sophantering	0	15 155
Gård	0	897
Serviceavtal	2 700	2 007
Förbrukningsmateriel	3 054	4 829
Fordon	3 169	279
	97 809	**150 057**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	5 375
Lås	5 746	80
VVS	2 044	16 215
Värmeanläggning/undercentral	4 450	0
Ventilation	0	9 250
Elinstallationer	19 809	8 687
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 200
Vattenskada	4 160	65 566
	36 209	**106 373**
Periodiskt underhåll		
Sophantering/återvinning	213 394	0
VVS	34 175	0
Värmeanläggning	61 800	209 338
Elinstallationer	30 250	0
Huskropp utvändigt	50 902	0
Tak	0	520 838
Mark/gård/utemiljö	0	19 344
Garage/parkering	53 182	73 128
	443 703	**822 648**
Taxebundna kostnader		
El	25 262	28 450
Vatten	154 951	133 336
Sophämtning/renhållning	84 033	60 885
Grovsopor	7 105	0
	271 351	**222 671**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	48 811	102 036
Bredband	1 490	338
	50 301	**102 374**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**189 615**	**189 615**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 088 988**	**1 593 738**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2017	2016
Tele- och datakommunikation	6 604	0
Revisionsarvode extern revisor	21 063	-119
Föreningskostnader	4 905	6 798
Styrelseomkostnader	11 112	14 088
Fritids- och trivselkostnader	2 460	3 298
Förvaltningsarvode	34 537	41 486
Förvaltningsarvoden övriga	18 831	13 651
Administration	10 705	8 339
Korttidsinventarier	18 460	16 414
Konsultarvode	14 225	12 062
Tidningar facklitteratur	451	451
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 660
Övriga driftskostnader	0	90
	148 012	**121 218**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

	2017	2016
Styrelse och internrevisor	91 000	89 000
Löner	10 263	0
Kostnadsersättningar	948	501
Sociala kostnader	24 579	19 378
Övriga personalkostnader	0	59
	126 790	**108 938**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2017	2016
Byggnad	278 781	278 781
Förbättringar	41 976	41 976
	320 757	**320 757**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	29 342 844	28 923 084
Nyanskaffningar	0	419 760
Utgående anskaffningsvärde	**29 342 844**	**29 342 844**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 967 969	-5 479 308
Omklassificering	0	-167 904
Årets avskrivningar enligt plan	-320 757	-278 781
Omklassificering	0	-41 976
Utgående avskrivning enligt plan	**-6 288 726**	**-5 967 969**
Planenligt restvärde vid årets slut	**23 054 118**	**23 374 875**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 045 000	1 045 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 372 000	13 372 000
Taxeringsvärde mark	11 910 000	11 910 000
	25 282 000	**25 282 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	25 282 000	25 282 000
	25 282 000	**25 282 000**

Not 9 MASKINER OCH INVENTARIER

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	248 185	667 945
Nyanskaffningar	0	0
Omklassificering	0	-419 760
Utgående anskaffningsvärde	**248 185**	**248 185**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-248 185	-416 089
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	167 904
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-248 185**	**-248 185**
Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	2 256	178
	2 256	**178**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	707 185	390 449
Reservering enligt stadgar	220 000	440 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-707 185	-123 264
Vid årets slut	**220 000**	**707 185**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors-ändringsdag
SBAB	0,790 %	10 691 464	10 821 464	2018-03-16
SBAB	0,880 %	6 194 500	6 205 532	2018-06-28
SBAB	0,900 %	2 298 835	2 305 046	2018-03-29
SBAB	0,900 %	2 298 835	2 305 046	2018-03-29
Summa skulder till kreditinstitut		**21 483 634**	**21 637 088**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-169 180	-130 000	
		21 314 454	**21 507 088**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 637 734 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	28 634 000	28 634 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	12 484	13 662
Avgifter och hyror	147 689	147 184
	160 173	**160 846**

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inför 2018 kommer vi att genomföra en besiktning av vindar och krypgrunder av samtliga lägenheter.

Kamera installation kommer att ske för övervakning av vårt parkeringsområde.

Vi kommer att slutmåla våra fyra carportar. (strykning nr 2)

Byte till LED belysning i Car portarna

Styrelsens underskrifter

ÅKERSBERGA den 5 / mars 2018

Jeannette Inga-Lill Bromark
Ledamot

Tommy Edvard Elg
Ledamot

Maria Elena Hallberg
Ledamot

Andreas Leif Henrik Lindgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 3 2018

Johan Bergström
Extern revisor
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Cypressträdet
Org.nr 716420-0508

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Cypressträdet för räkenskapsåret 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 2017-12-31 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.

Övriga upplysningar
Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2017-03-30 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen.*

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 de 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. De 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 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 Cypressträdet för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Österskär den 6 mars 2018

Johan Bergström
Auktoriserad revisor