Brf Fantasibacken i Näsby park
Org nr 769630-7763

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen för Brf Fantasibacken i Näsby park får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2017 t.o.m. 31 december 2017, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 7
- balansräkning 8
- noter 10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Täby kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 15 oktober 2015 förvärvat Degeln 4 i Täby kommun. Lagfart erhölls den 15 september 2016.

Föreningen har tecknat avtal med AB Borätt (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts tre flerbostadshus i fyra till sju våningar med totalt 77 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 5 668 m^2. Föreningen disponerar över 64 parkeringsplatser varav 47 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning Degeln GA:1 tillsammans med Degeln 5 (Brf Parkentrén i Näsby park). Gemensamhetsanläggning omfattar garage och nedfart med därtill hörande tekniska anordningar, ventilation, belysning, gård, lekyta och odlingslotter samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Andelstalen är ännu inte fastställda.

Från tillträdesdagen till övertagandet av gemensamhetsanläggningen svarar Entreprenören för drift och underhåll inklusive administration av gemensamhetsanläggningen. Föreningen ersätter Entreprenören för detta med ett arvode av 62 000 kr per år inklusive moms enligt köpekontrakt paragraf sju, Gemensamhetsanläggning.

Väsentliga servitut

Mellan föreningens fastighet och grannfastigheten Degeln 1 finns ett ömsesidigt servitut tecknat avseende in- och utfartsväg samt ett belastande servitut tecknat avseende ledningar för vatten, avlopp och dagvatten samt optisk fiberkabel.

Föreningens fastighet belastas med ett servitut avseende rätt att utan ersättning inom kvartersmark nedlägga och för all framtid bibehålla ledningar för vatten, avlopp, el eller annat, samt utföra erforderliga inspektioner och reparationer- eller ombyggnadsarbeten på desamma till förmån för Täby kommun, Norrvatten, Fortum Distribution AB och Telia AB. Fastigheten belastas även av ett servitut till Fortum Distribution AB avseende elnätstation.

På fastigheten finns en befintlig VA-tunnel vilken ägs av Täby kommun. Täby kommun äger rätt att ansöka om ledningsrätt eller annan erforderlig fastighetsbildningsåtgärd för att säkerställa tunnelns framtida bestånd utan ersättning från föreningen.

Föreningens skattemässiga status
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Byggnaderna färdigställdes 2017 och kommer att deklareras som färdigställda. De kommer troligen att åsättas värdeår 2017. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Avsättning till yttre fond
Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter
Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.
Under år 2017 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är enligt ekonomisk plan 699 kr/m².

Förvaltning
Teknisk förvaltning
Föreningen har tecknat med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2019.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 60 000 kronor per år.

Köldmediekontroll ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 10 000 kr per år.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi
Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 23 oktober 2015. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhölls av Bolagsverket den 23 respektive 28 oktober 2015.

Föreningens långfristiga lån
Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 26 maj 2017.

Under året har föreningen amorterat 989 820 kronor (noll kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer tolv.

Avräkning mot entreprenören
Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet.
Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 juni 2017.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans
Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 juni 2017 följande utseende:

Anskaffningskostnad	312 095 000	Insatser	136 128 000
Likviditetsreserv	10 000	Upplåtelseavgifter	99 977 000
		Lån	76 000 000
	312 105 000		312 105 000

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 312 095 000 kr.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under december 2016. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 30 (tolv) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att en (ingen) lägenhet upplåtits i andra hand.

Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 9 maj 2017.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	122
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	38
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-45
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	115

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 4 april 2017 haft följande sammansättning:

Hans Olov Möller	Ledamot		Ordförande
Anders Willner	Ledamot	1)	
Lisse-Lotte Bolin	Ledamot	1)	
Erik Lanner	Ledamot		
Eva Lohman	Ledamot		
Ann-Charlott Eriksson Skyttmo	Suppleant	1)	
Gunilla Brandvold	Suppleant		
Stefan Pettersson	Suppleant		
Mitra Forotan Soltani	Suppleant		

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit åtta (sju) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Huvudansvarig Ella Bladh	Ordinarie
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Suppleant

Valberedning
Nathalie Abbawi Sammankallande
Ingela Larsson
Goharshad Shoraby

Föreningens stadgar
Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 september 2015.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2017
Resultat enligt resultaträkningen tkr	227
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	935
Resultat exkl. avskrivningar tkr	1 162
Årets amorteringar tkr	-990
Årets likvidöverskott tkr	172

Nyckeltal

		2017
Nettoomsättning	tkr	2 605
Resultat efter finansiella poster	tkr	227
Soliditet	%	75
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	54 898
Lån per kvm boarea	kr	13 234
Genomsnittlig skuldränta	%	0,86
Fastighetens belåningsgrad	%	24

Soliditet definieras som eget kapital i procent av balansomslutningen.
Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per den 31 december.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser		
	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	58 825 000	0	0
Ökning av medlemsinsatser	177 280 000		
Omklassificering	-99 977 000	99 977 000	
Årets resultat			227 418
Belopp vid årets utgång	136 128 000	99 977 000	227 418

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	227 418
Totalt	227 418
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	99 190
Balanseras i ny räkning	128 228
Totalt	227 418

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2015-09-24 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 604 537	0
Summa rörelseintäkter		**2 604 537**	**0**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-746 680	0
Övriga externa kostnader	4	-110 330	0
Personalkostnader	5	-22 999	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-934 795	0
Övriga rörelsekostnader	6	-177 323	0
Summa rörelsekostnader		**-1 992 127**	**0**
Rörelseresultat		***612 410***	***0***
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 657	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-390 649	0
Summa finansiella poster		**-384 992**	**0**
Resultat efter finansiella poster		***227 418***	***0***
Årets resultat		***227 418***	***0***

Resultaträkningen speglar perioden från månadsskiftet efter godkänd slutbesiktning till bokslutsdagen, dvs. från 1 juni 2017 till 31 december 2017.

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	311 160 205	0
Pågående nyanläggningar	10	0	243 950 000
Summa materiella anläggningstillgångar		*311 160 205*	*243 950 000*
Summa anläggningstillgångar		**311 160 205**	**243 950 000**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		20 820	0
Övriga fordringar	11	2 275 813	1 832 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		114 742	0
Summa kortfristiga fordringar		*2 411 375*	*1 832 126*
Kassa och bank			
Kassa och bank		314 996	88 750
Summa kassa och bank		*314 996*	*88 750*
Summa omsättningstillgångar		**2 726 371**	**1 920 876**
Summa tillgångar		**313 886 576**	**245 870 876**

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		236 105 000	58 825 000
Summa bundet eget kapital		*236 105 000*	*58 825 000*
Fritt eget kapital			
Årets resultat		227 418	0
Summa fritt eget kapital		*227 418*	*0*
Summa eget kapital		**236 332 418**	**58 825 000**
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		0	187 045 876
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 12	73 030 540	0
Summa långfristiga skulder		**73 030 540**	**187 045 876**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 12	1 979 640	0
Leverantörsskulder		92 477	0
Skatteskulder		381 600	0
Övriga skulder	13	62 258	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 007 643	0
Summa kortfristiga skulder		**4 523 618**	**0**
Summa eget kapital och skulder		**313 886 576**	**245 870 876**

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen. Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Avskrivningsprincip
Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 -2017-12-31	2015-09-24 -2016-12-31
Årsavgifter bostäder	2 193 310	0
Hyror parkering	343 700	0
Vattenavgifter	47 371	0
Övriga hyresintäkter	13 607	0
Telefoni, bredband, TV	117 648	0
Övriga intäkter	1 376	0
Brutto	2 717 012	0
Hyresförluster vakanser bostäder	-16 135	0
Hyresförluster vakanser parkering	-78 930	0
Övriga vakanser hyresförluster	-17 410	0
Summa nettoomsättning	**2 604 537**	**0**

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2015-09-24 -2016-12-31
Fastighetsskötsel	175 000	0
Reparationer, löpande underhåll	14 099	0
Elavgifter	99 799	0
Uppvärmning	236 496	0
Vatten och avlopp	29 629	0
Renhållning	26 699	0
Försäkringar	17 232	0
Avgift till gemensamhetsanläggning	31 000	0
IT-kommunikation & TV	116 726	0
Summa driftskostnader	**746 680**	**0**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2015-09-24 -2016-12-31
Övriga hyreskostnader	47 413	0
Kommunikation	1 161	0
Revision	9 333	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	46 666	0
Övriga externa kostnader	5 757	0
Summa övriga externa kostnader	**110 330**	**0**

Not 5 Personalkostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2015-09-24 -2016-12-31
Arvode styrelse	17 500	0
Sociala kostnader	5 499	0
Summa arvoden, personalkostnader	**22 999**	**0**

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2015-09-24 -2016-12-31
Entreprenören enligt avtal	177 323	0
Summa	177 323	0

Not 7 Finansiella intäkter

	2017-01-01 -2017-12-31	2015-09-24 -2016-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	5 498	0
Övriga ränteintäkter	159	0
Summa finansiella intäkter	**5 657**	**0**

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader		
Omklassificering	224 350 776	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 350 776	0
Årets avskrivningar	-934 795	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-934 795	0
Utgående planenligt värde	223 415 981	0
Mark		
Omklassificering	87 744 224	0
Utgående planenligt värde	87 744 224	0
Utgående planenligt värde byggnader och mark	**311 160 205**	**0**
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad under nyuppförande	75 000 000	0
Taxeringsvärde mark	20 400 000	0
	95 400 000	0
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder under nyuppförande	95 400 000	0
	95 400 000	0

Not 9 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	78 000 000	0
Summa ställda säkerheter	**78 000 000**	**0**

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	243 950 000	0
- Inköp	68 145 000	243 950 000
- Omklassificeringar m m	-312 095 000	0
Utgående anskaffningsvärden	0	243 950 000
Redovisat värde	0	243 950 000

Not 11 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Fordran Entreprenör	0	1 761 826
Upplupna vattenavgifter	49 575	0
Klientmedelskonto hos förvaltare	2 226 238	70 300
Summa övriga kortfristiga fordringar	**2 275 813**	**1 832 126**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp vid årets utgång
Stadshypotek	0,85	2019-06-01	14 231 460
Stadshypotek	0,85	2020-06-01	30 389 360
Stadshypotek	0,86	2021-06-01	15 194 680
Stadshypotek	1,02	2022-06-01	15 194 680
Summa:			75 010 180
Avgår kortfristig del			-1 979 640
Summa skulder till kreditinstitut			73 030 540
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			65 111 980

Not 13 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld Entreprenör	61 828	0
Skulder till MBF	430	0
Summa övriga kortfristiga skulder	**62 258**	**0**

Täby 2018-03-23

Hans Olov Möller
Ordförande

Anders Willner
Ledamot

Lisse-Lotte Bolin
Ledamot

Erik Lanner
Ledamot

Eva Lohman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-04.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fantasibacken i Näsby park, org.nr 769630-7763

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fantasibacken i Näsby park för år 2017.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fantasibacken i Näsby park för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 4 april 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor