allabrf.se



Årsredovisning 2017

Brf Linden 6

Org. 769623-9859

allabrf.se

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation
Adress: Lovisinsgatan 9, 151 73 Södertälje

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Linden 6 i Stockholms kommun förvärvades 2013-02-28.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adresserna Lovisinsgatan 9 och Badhusgatan 12. Fastigheten byggdes 1913 och har värdeår 1970.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2235 kvm, varav 1863 kvm utgör lägenhetsyta och 372 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
2 st 1 rum och kök
4 st 2 rum och kök
11 st 3 rum och kök
2 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 18 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Föreningen har 2 uthyrda lokaler.

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

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2017, vilken sträcker sig till år 2045. Denna plan har tagit vid efter att allt större underhåll som identifierades i samband bildandet av föreningen genomförts. Under året har de första åtgärderna enligt underhållsplanen genomförts.

Tidigare års genomförda åtgärder	*År*
Reparation av tak	2013
Upprustning av innergård	2013
Reparation av radiatorer	2013
Renovering och målning av fönster	2013
Renovering av balkonger	2014
Stambyte	2014
Upprustning av källarutrymmen	2014
Bygge av bastu	2014
Färdigställande av stambyte	2015
Lagning och målning av tak	2016
Lagning av fasad under takfot samt vid entré mot innergård	2016
Reparation av värmesystem, radiatorer, belysning i trapphus/källare	2016

Förvaltningsavtal avseende fastighetsskötsel har föreningen anställt Berit Herrnandez. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agenta Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-11-23 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-01-11. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-05-09. Styrelsen har sitt säte i Södertälje.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 24. Nytillkomna medlemmar under året är 1. Antalet medlemmar som utträtt under året är 1. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 24. Under året har 1 över-

låtelse skett och inga upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-06-15 och därmed påföljande styrelse-konstituering haft följande sammansättning:

Ronnie Persson	ledamot/ordf.
Ulla Brandström	ledamot/sekr.
Linda Masso	ledamot/kassör
Berit Hernandez	ledamot
Tomas Karlsson	ledamot
Hans Dahlgren	suppleant
Joel Karlsson	suppleant
Daniel Thepper	suppleant

Till *revisor* har Jeanette Larsson valts.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 4 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2017 är 34 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -289Kkr. Förändringen beror främst på att föreningens underhållskostnader varit lägre än tidigare år samt att räntekostnaderna varit något lägre.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2017 minskat något jämfört med tidigare år och det har ett samband med den lägre räntenivån som belastat föreningen. Ytterligare en stor kostnadspost för föreningen är fjärrvärme och den kostanden har ökat något jämfört med tidigare år.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 212 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 246 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 246 Kkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 280 Kkr.

Årsavgifterna höjdes med 3 % fr.o.m. 1 april 2017 och i samband med budgetarbetet inför år 2018 beslutade föreningen om oförändrade avgifter.

Det ackumulerade underskottet härrör från kostnader för planerat underhåll, bl.a. stambyte som budgeterades till 8 mkr vid föreningens bildande år 2013. Detta i enlighet med den ekonomiska planen och besiktningsprotokoll vid överlåtelsen av fastigheten. Samtliga medel för detta underhåll är nu att anse som förbrukade. Detta har sedan redovisningsmässigt bokförts som en kostnad som belastat innevarande år då åtgärderna genomförts. Därigenom har ett ackumulerat underskott uppstått som en följd av detta planerade underhåll.

Under året påbörjades målning av källargångar enligt underhållsplanen i vilken en kostnad för detta på ca 100 Kkr upptagits. Styrelsen räknar dock med att den faktiska kostnaden för detta blir mindre eftersom vi kan nyttja kompetens hos boende I föreningen. Arbetet beräknas vara slutfört under 2018.

Under slutet av året påträffades en skada i värmesystemet under golvet i lokalen på Badhusgatan. Detta medförde en försäkringsskada som medför en kostnad för självrisk på ca 50 Kkr som kommer att belasta 2018 års resultat. Styrelsen beslutade även att ta in en konsult med uppdrag att ytterligare försöka att optimera föreningens värmekostnader. Denna konsult gavs även i uppdrag att genomföra tillsyn av föreningens värmesystem med tillhörande undercentral två gånger per år.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till ca 550 Kkr inom det närmsta året. Styrelsen beslutade att flytta målning av trapphusen som enligt underhållsplanen stod uppsatt att genomföras under innevarande år. Målningen av trapphus är planerad till våren 2018.

Styrelsen beslutade även att portarna ut mot gatan ska bytas till portar av trä som bättre passar in och överensstämmer med tidseran då fastigheten uppfördes. Samtidigt kommer även ett modernt lås- och säkerhetssystem att installeras. Byte av entréportar stod egentligen uppsatt att genomföras år 2022 enligt underhållsplanen. Styrelsen anser dock att det är angeläget att fastigheten får portar som både är mer estetiskt tilltalande och håller en bättre säkerhetsnivå. Åtgärderna ligger i linje med underhållsplanen och kommer inte belasta föreningens ekonomi negativt.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Avsättningen är reducerad med de avskrivningar som gjort på fastigheten i enlighet med föreningens stadgar. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	*År*	*Kostnad/ Kkr.*
Byte av portar och kodlåssystem	2018	350
Målning av trapphus	2018	200

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 524 770		19 701	-8 495 826	-288 824	11 759 821
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			88 000	-88 000		
Balanseras i ny räkning				-288 824	288 824	
Årets resultat					34 473	34 473
Belopp vid årets utgång	20 524 770		107 701	-8 872 650	34 473	11 794 294

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, kr	1 589 340	1 545 590	1 548 941	1 476 126	1 258 607
Resultat efter finansiella poster, kr	34 473	-288 824	-1 247 124	-6 738 734	49 734
Soliditet, %	41,8	41,7	42,2	44,0	54,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	657	605	605	577	560
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 615	9 615	9 615	9 615	9 615
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 335	12 335	12 355	12 355	12 335
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,29	2,39	2,92	3,04	5,25
Fastighetens belåningsgrad, % **	58,6	58,2	57,7	57,0	57,0

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

allabrf.se

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-8 872 650
Årets resultat	34 473
	-8 838 177
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	88 000
I ny räkning överföres	-8 926 177
	-8 838 177

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

allabrf.se

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 589 340	1 545 590
Övriga rörelseintäkter		0	95 694
Summa rörelsens intäkter m.m.		**1 589 340**	**1 641 284**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-785 581	-1 082 485
Övriga externa kostnader	4	-77 665	-149 903
Personalkostnader	5	-100 728	-102 406
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-212 185	-212 185
Summa rörelsens kostnader		**-1 176 159**	**-1 546 979**
Rörelseresultat		**413 181**	**94 305**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		-2	0
Räntekostnader		-366 726	-383 129
Summa finansiella poster		**-366 728**	**-383 129**
Resultat efter finansiella poster		**46 453**	**-288 824**
Årets resultat		**46 453**	**-288 824**

allabrf.se

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	27 310 695	27 512 760
Installationer	7	212 347	222 467
Summa materiella anläggningstillgångar		**27 523 042**	**27 735 227**
Summa anläggningstillgångar		**27 523 042**	**27 735 227**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		100	100
Övriga fordringar		429	427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	29 420	14 047
Summa kortfristiga fordringar		**29 949**	**14 574**
Kassa och bank		717 150	436 552
Summa omsättningstillgångar		747 099	451 126
SUMMA TILLGÅNGAR		**28 270 141**	**28 186 353**

allabrf.se

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 524 770	20 524 770
Yttre fond		107 701	19 701
Summa bundet eget kapital		**20 632 471**	**20 544 471**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 872 650	-8 495 826
Årets resultat		34 473	-288 824
Summa fritt eget kapital		**-8 838 177**	**-8 784 650**
Summa eget kapital		**11 794 294**	**11 759 821**
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		16 000 000	16 000 000
Summa långfristiga skulder		**16 000 000**	**16 000 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		68 068	17 779
Aktuell skatteskuld		99 580	97 480
Övriga kortfristiga skulder		116 389	121 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	191 810	189 889
Summa kortfristiga skulder		**475 847**	**426 532**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**28 270 141**	**28 186 353**

allabrf.se

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	413 181	94 305
Avskrivningar	212 185	212 185
Erhållen ränta mm	-2	0
Erlagd ränta	-366 726	-383 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**258 638**	**-76 639**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	7 648
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-15 375	47 469
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	50 289	-22 830
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-974	-52 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**292 578**	**-96 529**
Förändring av likvida medel	**292 578**	**-96 529**
Likvida medel vid årets början	436 552	533 081
Likvida medel vid årets slut	**717 150**	**436 552**

allabrf.se

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 1 % (100 år)
Fastighetsförbättringar 20 % och 2 % (5 och 50 år)
Installationer 4 % (25 år)

Fastighetsskatt/fastighetsavgift
Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond / Medlemmarnas inre fond

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

Vid föreningens bildande beslutades om en avsättning till inre fond om 540 Kkr. Denna initiala avsättning har redovisats som en minskning av balanserat resultat. Den inre fonden motredovisas som en kortfristig skuld till medlemmarna, då de medel som finns i den inre fonden får nyttjas av de personer som äger bostadsrättslägenheter i föreningen. En avsättning till den inre fonden redovisas genom att konto för kortfristiga skulder 2832 krediteras och ett uttag från den inre fonden redovisas genom att konto 2832 debeteras.

allabrf.se

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 029 021	1 006 332
Hyresintäkter bostäder	204 186	201 168
Hyresintäkter lokaler	290 494	295 052
Kabel-TV	63 600	40 560
Övriga intäkter	2 039	2 478
Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 589 340	1 545 590

Not 3 Driftskostnader	2017	2016
Fastighetsel	21 432	23 747
Fjärrvärme	342 383	315 318
Vatten	79 039	71 032
Sophämtning	34 725	41 014
Reparationer och underhåll	98 672	439 026
Försäkringspremier	62 604	60 172
Bredband och kabel-TV	63 600	45 749
Fastighetsskatt/avgift	50 260	49 520
Förbrukningsinventarier	20 338	0
Förbrukningsmaterial	6 615	20 751
Övriga driftkostnader	5 913	16 156
Summa driftkostnader	785 581	1 082 485

Not 4 Övriga externa kostnader	2017	2016
Ekonomisk förvaltning	49 432	48 052
Revisionsarvode	16 438	16 000
Serviceavg-brf organisation	4 300	4 300
Bankkostnader	2 885	2 623
Övriga externa kostnader	4 610	78 929
Summa övriga externa kostnader	77 665	149 904

Not 5 Personalkostnader	2017	2016
Löner och ersättningar	84 630	84 000
Fora	1 200	4 665
Sociala kostnader	14 898	13 741
Summa personalkostnader	100 728	102 406

allabrf.se

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	28 284 802	28 284 802
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 284 802	28 284 802
Ingående avskrivningar	-772 042	-569 977
Årets avskrivningar	-202 065	-202 065
Utgående ackumulerade avskrivningar	-974 107	-772 042
Utgående redovisat värde	**27 310 695**	**27 512 760**
Redovisat värde byggnader	18 289 555	18 491 620
Redovisat värde mark	9 021 140	9 021 140
Summa redovisat värde	**27 310 695**	**27 512 760**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	21 396 000	21 396 000
varav byggnader:	14 504 000	14 504 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	253 000	253 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**253 000**	**253 000**
Ingående avskrivningar	-30 533	-20 413
Årets avskrivningar	-10 120	-10 120
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-40 653**	**-30 533**
Utgående redovisat värde	**212 347**	**222 467**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Trygg Hansa	10 191	9 747
Agenta Förvaltning AB	8 379	0
C-SAM kabeltv AB	5 300	0
Bostadsrätterna	4 300	4 300
Övriga förutbetalda kostnader	1 250	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 420	14 047

Not 9 Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån, SEB	16 000 000	16 000 000
Summa långfristiga skulder	16 000 000	16 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
SEB	2023-02-28	1,53		3 200 000
SEB	2023-02-28	0,81		4 800 000
SEB	2020-02-28	3,42		8 000 000
Summa			0	**16 000 000**
Avgår kortfristig del				**0**
Summa långfristiga skulder				**16 000 000**

allabrf.se

NOTER

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Telge Energi & Tele Återvinning	56 260	47 902
Revision	24 000	24 000
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	88 790	113 227
Upplupen räntekostnad fastighetslån	4 584	4 317
Övriga upplupna kostnader	18 176	443
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	191 810	189 889

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	16 000 000	16 000 000
Summa ställda säkerheter	16 000 000	16 000 000

Södertälje 2018-05-09

Ronnie Persson

Ulla Brandström

Linda Masso

Berit Hernandez

Tomas Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018.-05-09

Jeanette Larsson
Auktoriserad Redovisningskonsult / Förtroendevald revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Linden 6
Org.nr 769623-9859

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Linden 6 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 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 BRF Linden 6 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 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 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. 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

allabrf.se

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 Linden 6 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 BRF Linden 6 enligt god revisorssed i

allabrf.se

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 föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust 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.

Södertälje 2018-05-09

Jeanette Larsson
Auktoriserad Redovisningskonsult (SRF)