FÖRORD

När det nu är dags att summera 2017 kan vi konstatera att det har varit ett händelserikt år där styrelsen har initierat ett flertal arbeten för att säkerställa en så trivsam boendemiljö och god drift som möjligt av vår gemensamma fastighet.

Styrelsen försöker driva processer och arbetar på så effektivt och skyndsamt sätt som möjligt men då vi har alla boende att tänka på ber vi om medlemmarnas förståelse för att det tar tid att infria önskemål om förbättringar.

Året som gick

Styrelsen har möten varje månad och ofta möten däremellan. Vad har vi då arbetat med under året? Arbetet med att trimma in fastighetens ventilation är ännu inte slutförd då det finns medlemmar som antingen inte släppt in konsulterna eller underlåtit att åtgärda de anmärkningar som deras lägenheter har fått. Detta innebär att föreningen ännu inte har en godkänd OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) vilket kan resultera i att föreningen blir vitesbelagd av kommunen. Utöver ett eventuellt vite orsakar den icke optimalt fungerade ventilationen stort besvär för andra medlemmar som får in matos och liknande i sina lägenheter. Styrelsen kommer att arbeta vidare med detta under 2018 och hoppas på ett gott samarbete så att vi kan nå en godkänd OVK och förbättra vårt inneklimat för allas trevnad och hälsa.

Under året togs också vårt nya bredband i bruk. Numera har vi bredband via Ownit och efter en del barnsjukdomar vid infasningen fungerar det nu väl för de flesta.

Vårt värmesystem fungerar nu bättre efter att värmepumparna är uppe i drift igen med gott resultat vilket hjälper oss att sänka värmekostnaderna.

Garantibesiktning av de kungsbalkonger som reparerades och byggdes om under 2015 är nu genomförd. Resultatet är gott och vi kan nu gå vidare med resterande kungsbalkonger för att förhindra framtida vattenskador.

Under vintern isolerades undertaket utanför Halvmånen vilket numera innebär att de boende i lägenheterna ovanför har ett bättre inomhusklimat under vintern.

Vi har också startat renoveringarna av hyresgästernas badrum och slutfört renovering i två lägenheter. Detta arbete kommer att fortsätta under 2018 och 2019.

Som flera av er säkert har uppmärksammat är vi också igång med hissrenoveringarna. Detta är något som är nödvändigt men det positiva är, förutom att vi får nya fräscha hissar, att vi sänker fasta elkostnader, reducerar driftstörningar och dyra reparationer.

Avslutningsvis vill jag uppmärksamma er på att vi alla är medlemmar i vår bostadsrättsförening och att vi är delägare i vårt boende. De vinster föreningen gör går tillbaka till fastigheten och oss medlemmar. Därför är det också viktigt att alla någon gång är med och bidrar genom att engagera sig. Det behöver inte vara genom styrelsearbete, även om det givetvis uppskattas, utan det kan exempelvis vara genom de samfälligheter som vi är delägare i, alternativt andra uppgifter som finns.

Välkomna på årsstämman!

Henrik Österberg
Ordförande

allabrf.se

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

ÅRSREDOVISNING

2017

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Starrbäcken 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 -- 2017-12-31.

Årsredovisningen omfattar

Sid 2 **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Sid 7 **RESULTATRÄKNINGAR**

Sid 8 **BALANSRÄKNINGAR**

Sid 10 **REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER**

allabrf.se

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 1 december 2000 och nuvarande stadgar registrerades 2017 hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen äger och förvaltar fastigheten Starrbäcken 2, omfattande adresserna Starrängsringen 2-26. Föreningen har 110 lägenheter, en gemensamhetslokal, en tvättstuga samt 53 garageplatser och en mopedplats. Fastigheten förvärvades i december år 2000 från AB Stockholmshem.

- Byggår: 1990-92
- Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen och tilläggsförsäkring för bostadsrätter.
- Föreningen är medlem i följande
  Starrbäcken GA:2, Gröna ytor och gångar, 19,4%, förvaltas genom delägarförvaltning
  Svea Artilleri GA:1, 15,5%, samt GA:5, 11,6%, förvaltas av Starrbäckens samfällighetsförening

Styrelse och årsmöte

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2017 och en extra stämma den 14 oktober 2017 då nya stadgar antogs.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Ledamöter
Sanny Moskovits
Henrik Österberg
Giesela Strand
Jan Cruseman
Johan von Schoting

Suppleanter
Petter Pettersson
Ulrika Nisell

Revisor
Auktoriserad revisor Beatrice Fejde, *Sonora Revision AB*

Revisorssuppleant
Auktoriserad revisor Mikael Christensen, *Sonora Revision AB*

Valberedning
Karin Edberg
Per Nihlén
Lillemor Söderlind

Styrelsen har haft 13 protokollförda sammanträden.

allabrf.se

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Lägenheter och lokaler

Antal hyresrätter var åtta vid årets utgång. Under året har tre bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar vid årets utgång var 157 st.

- Taxerade ytor
  Bostäder 9 593 kvm (varav bostadsrätter 8 906 kvm)
  Lokaler 43 kvm
  Garageytor 1 630 kvm
- Parkeringsplatser
  Antal parkeringsplatser är 53 samt 1 mopedplats

Tomtarea 7 370 kvm.

Förvaltning

Teknisk förvaltare och fastighetsskötare har varit MFS Fastighetsservice.
Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastighetsägarna i Stockholm AB.

Ekonomi

Nedan visas utvecklingen under de senaste fem åren.

År	2016	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	5 749	5 577	6 083	6 126	6 508
Rörelseresultat, tkr	-2 156	-286	197	1 136	1 490
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 184	-316	81	834	878
Balansomslutning, tkr	189 887	192 317	192 768	194 914	193 551
Årsavgift och hyra bostäder totalt, kr/kvm	517	497	553	556	597
Årsavgift bostadsrätter, kr/kvm	450	429	483	486	529
Lån per kvm bostadsyta	484	484	484	1 600	1 596
Elkostnad/kvm, kr	35	31	37	37	41
Värmekostnad/kvm, kr	85	54	37	61	82
Vattenkostnad/kvm, kr	34	30	26	24	26
Fond för yttre underhåll, tkr	3 816	3 526	2 672	1 820	966

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Stockholm.

allabrf.se

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Finansieringsanalys

	2017-01-01 --2017-12-31	2016-01-01 --2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 156 331	-286 459
varav investeringar i fastigheten	2 352 559	701 794
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 366 897	1 366 511
	1 563 125	**1 781 846**
Erhållen ränta	60	513
Erlagd ränta	-27 422	-29 862
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 535 763	1 752 497
Förändring av rörelsekapital		
Förändring av fordringar	278 748	-205 248
Förändring av leverantörsskulder	95 239	-355 077
Förändring av övriga korta skulder	-342 123	220 511
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 567 627**	**1 412 683**
Investeringsverksamhet		
Periodiskt underhåll	-2 352 559	-701 794
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2 352 559**	**-701 794**
Finansieringsverksamhet		
Mottagna depositioner	0	0
Amortering av skuld	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**0**	**0**
Förändring av likvida medel	**-784 932**	**710 889**
Likvida medel vid årets början	6 127 440	5 416 551
Likvida medel vid årets slut	**5 342 508**	**6 127 440**

Underhåll

Under 2017 har följande underhåll skett:

- Påbörjat renovering av hissarna
- Renoverat två badrum hos hyresgäster
- Övrigt, se spec

allabrf.se

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Budget för 2018

Nettoomsättning, tkr	5 901
Rörelseresultat, tkr	-2 175
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 200
Kassaflöde, netto	-800

Fastighetsunderhåll

Planerat underhåll för 2018 omfattar bland annat att:

- Renovera hissarna
- Renovera två badrum hos hyresgäster
- Genomföra andra mindre åtgärder enligt plan

Övrigt

Under 2017 har styrelsen bland annat:

- Undersökt balkonger
- Arrangerat vår- och höststädning
- Delat ut 8 informationsblad med aktuell information till både medlemmar och hyresgäster
- Arrangerat Julglögg
- Deltagit i regelbundna möten inom garage- och sopsugsamfälligheterna samt gemensamhetsanläggningen gröna ytor

allabrf.se

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	168 462 440	14 046 928	3 525 614	295 681	186 330 663
Disposition enligt beslut av stämman:					
Avs till Fond för yttre underhåll			849 940	-849 940	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-560 000	560 000	
Årets resultat				-2 183 693	-2 183 693
Belopp vid årets utgång	**168 462 440**	**14 046 928**	**3 815 554**	**-2 177 952**	**184 146 970**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Förslaget till avsättning till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar och uppgår till 0,2% av prisbasbeloppet per kvadratmeter boyta.

Från föregående år balanserad vinst	5 741
Årets förlust	-2 183 693
Ansamlad förlust att behandla	**-2 177 952**

Styrelsens förslag till disposition

Avsättning till fond för yttre underhåll	-859 533
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	2 000 000
Balanseras i ny räkning	**-1 037 485**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

allabrf.se

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2017-01-01 --2017-12-31	2016-01-01 --2016-12-31
Nettoomsättning	1	5 748 617	5 577 060
Övriga rörelseintäkter		9 732	2 250
		5 758 349	**5 579 310**
Fastighetskostnader			
Drift och fastighetskostnader	2	-3 301 947	-2 921 762
Periodiskt underhåll	2	-2 381 059	-701 794
Fastighetsskatt		-144 650	-138 089
Övriga förvaltningskostnader	3	-720 127	-737 613
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 366 897	-1 366 511
		-7 914 680	***-5 865 769***
Rörelseresultat		**-2 156 331**	**-286 459**
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		60	513
Räntekostnader		-27 422	-29 862
Resultat efter finansiella poster		**-2 183 693**	**-315 808**
Skatt		0	0
Årets resultat		**-2 183 693**	**-315 808**

allabrf.se

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

B A L A N S R Ä K N I N G A R

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	183 157 719	184 320 592
Installationer och inventarier	5	792 506	996 530
		183 950 225	***185 317 122***
Summa anläggningstillgångar		**183 950 225**	**185 317 122**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	6	194 943	266 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	399 138	605 996
		594 081	***872 829***
Kassa och bank		***5 342 508***	***6 127 440***
Summa omsättningstillgångar		**5 936 589**	**7 000 269**
Summa tillgångar		**189 886 814**	**192 317 391**

allabrf.se

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

B A L A N S R Ä K N I N G A R

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		168 462 440	168 462 440
Upplåtelseavgifter		14 046 928	14 046 928
Fond för yttre underhåll		3 815 554	3 525 614
		186 324 922	***186 034 982***
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 741	611 489
Årets resultat		-2 183 693	-315 808
		-2 177 952	***295 681***
Summa eget kapital		**184 146 970**	**186 330 663**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	4 639 280	4 639 280
Övriga skulder		10 647	10 647
Summa långfristiga skulder		***4 649 927***	***4 649 927***
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	0
Leverantörsskulder		355 056	259 817
Övriga skulder		22 919	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	711 942	1 076 804
Summa kortfristiga skulder		***1 089 917***	***1 336 801***
Summa eget kapital och skulder		**189 886 814**	**192 317 391**

allabrf.se

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar

Avsättning till och uttag från fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar.
Avskrivningar görs enligt nedan.

	2017	2016
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	120 år	120 år
Installationer och inventarier	5-20 år	5-20 år

Avskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

Not 1 Nettoomsättning	**2017**	**2016**
Årsavgifter	4 013 370	3 822 792
Hyror	1 723 635	1 736 091
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 612	18 177
	5 748 617	**5 577 060**

allabrf.se

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 2 Drift och fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel, städning	545 927	582 815
Hiss	92 439	108 561
El	334 059	296 829
Uppvärmning	813 397	515 169
Vatten	322 060	283 226
Sophämtning	309 135	233 740
Reparationer och underhåll	327 827	160 913
Garage	303 650	363 859
Bredband och kabel-TV	247 949	295 828
Övriga driftskostnader	5 504	80 822
	3 301 947	**2 921 762**

Periodiskt underhåll	2017	2016
Balkonger	49 250	0
Bostäder	616 833	31 095
Gemensamma utrymmen	65 000	42 123
Värme, ventilation	0	388 771
Hiss	1 615 288	59 400
Stammar	6 188	13 556
Försäkringsskador	28 500	166 849
Övrigt	0	0
	2 381 059	**701 794**

Not 3 Övriga förvaltningskostnader

	2017	2016
Försäkringspremier	146 480	142 443
Självrisk	1 544	22 200
Arvoden och sociala avgifter, *se spec. nedan*	155 897	175 596
Revisionsarvoden	24 000	24 000
Förvaltningsarvoden	188 593	168 008
Kostnader för panter och överlåtelser	28 526	33 013
Juridiska arvoden	0	75 225
Konsultarvoden och övriga externa tjänster	20 688	32 033
Övriga förvaltningskostnader inkl teknisk konsult	154 399	65 095
	720 127	**737 613**

Arvoden

Styrelsearvoden	120 000
Sociala avgifter	35 897
	155 897

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	199 123 325	199 123 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**199 123 325**	**199 123 325**
Ingående avskrivningar	-14 802 733	-13 639 860
Årets avskrivningar	-1 162 873	-1 162 873
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-15 965 606**	**-14 802 733**
Utgående planenligt restvärde	**183 157 719**	**184 320 592**
Taxeringsvärden		
Byggnader	122 000 000	122 000 000
Mark	177 000 000	177 000 000
	299 000 000	**299 000 000**

Not 5 Installationer och inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 417 746	3 417 746
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 417 746**	**3 417 746**
Ingående avskrivningar	-2 421 216	-2 217 578
Årets avskrivningar	-204 024	-203 638
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 625 240**	**-2 421 216**
Utgående planenligt restvärde	**792 506**	**996 530**

Not 6 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordran ingår med	190 627	187 394

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Ofakturerade kostnader samfällighet	145 190	235 144
Förutbetald samfällighetsavgift	50 967	116 601
Riksnet, internet och TV	1 470	71 245
Förutbetald försäkringspremie	138 561	133 919
Övrigt	62 950	49 087
	399 138	**605 996**

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 8 Skulder till kreditinstitut	**2017-12-31**	**Ränta**
Swedbank, *rörlig 3 månaders ränta*	4 639 280	0,60%
	4 639 280	
Varav kortfristig skuld, förfaller inom 1 år	0	
Summa långfristig skuld	**4 639 280**	
Uttagna pantbrev	*65 960 000*	
varav ställd säkerhet för lån i bank	16 000 000	
varav i eget förvar	49 960 000	

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Ränta, Swedbank	254	228
Fastighetsskatt	144 650	139 480
Styrelsearvode	120 000	120 000
Revisionsarvode	53 000	50 000
Sociala avgifter	35 001	35 000
El och värme	129 270	162 310
Förutbetalda hyresintäkter	212 242	492 824
OVK	0	76 962
Övriga poster	17 525	0
	711 942	**1 076 804**

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Fastighetsinteckningar	16 000 000	16 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Styrelsen bedömer att föreningen inte har några eventualförpliktelser.

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Några väsentliga händelser har inte inträffat efter räkenskapsårets slut.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STARRBÄCKEN 2

Org nr 769603-5851

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Stockholm 2018-04- 22

Henrik Österberg

Giesela Strand

Johan von Schoting

Jan Cruseman

Sanny Moskovits

Min revisionsberättelse har lämnats 2018- 04-24

Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor
Sonora Revision AB

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Starrbäcken 2
Org.nr 769603-5851

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Starrbäcken 2 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 2017-04-04 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 Bostadsrättsföreningen Starrbäcken 2 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

allabrf.se

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.

Stockholm den 24 april 2018

Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor