Brf Sundet
769607-0163

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sundet

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.

- 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet och lokaler under 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.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-01-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-19 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-25 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Carl Rainer Jonsson	Ledamot
Pierre Olov Lindberg	Ledamot
Jaan Fredrik Nyblom	Ledamot
Lena Jenny Elisabeth Reuszner	Ledamot
Merike Mari Ödmark	Ledamot
Karl Göran Gårdö	Suppleant
Ruth Marta Liselotte Johansson	Suppleant
Robin Kai Järvinen	Suppleant
Clas Niklas Lundquist	Suppleant

FN

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Pierre Olov Lindberg.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Selver Krpuljevic	Ordinarie Extern	Conseil Revision AB

Valberedning

Sonia Noales	
Olle Sifvert	Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-31.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sundet 2	2002	Stockholm
Älven GA:1	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

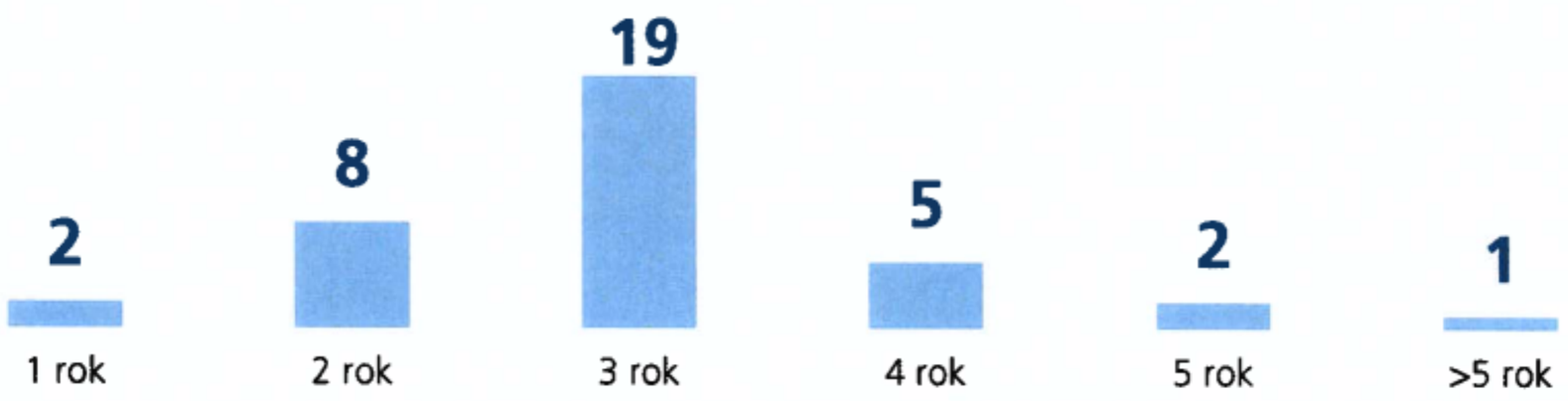
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheterna bebyggdes 2002 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 2003.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 050 m², varav 3 650 m² utgör lägenhetsyta och 1 400 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen
Övernattningslägenhet
Bastu/Gym
Biorum
Grovsoprum
Garage

FN

Byggnadernas tekniska status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Sthlm AB
Städning	Städgladen, S3 Städservice
Markskötsel	LK & LT Anläggning Fastighetsvård
Snöröjning	LK & LT Anläggning Fastighetsvård, Spjuth Wastessons Plåtslageri
Hissavtal	Kone & Det Nprsek Veritas
Kabel-TV/Bredband	ComHem, Stockholm Stadsnät AB
El	Fortum
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Sickla Udde Samfällighet
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB - en del av SBC
Ekonomisk Förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB - en del av SBC

Föreningens ekonomi

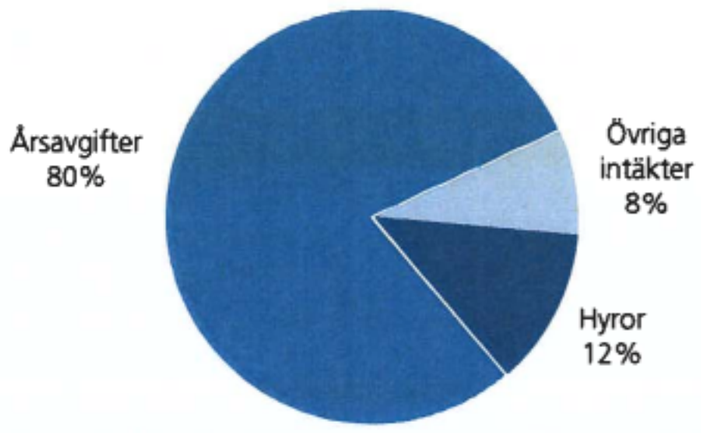
Ingen höjning är planerad för år 2018.

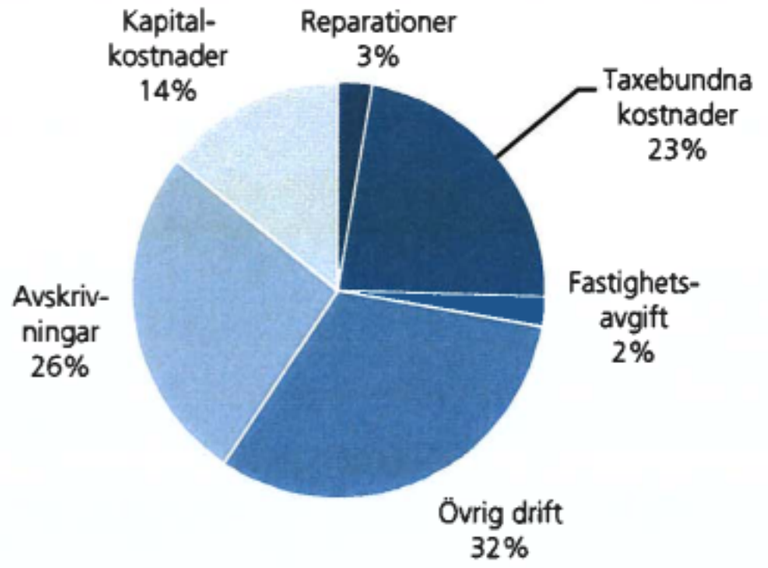
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2017**	**2016**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**220 380**	**0**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 199 655	2 899 749
Finansiella intäkter	23	2
Minskning kortfristiga fordringar	0	38 844
Ökning av långfristiga skulder	1 979 081	85 514
Ökning av kortfristiga skulder	0	323 711
	5 178 759	**3 347 820**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 802 996	2 712 251
Finansiella kostnader	433 102	415 189
Ökning av kortfristiga fordringar	67 391	0
Minskning av kortfristiga skulder	274 199	0
	2 577 688	**3 127 440**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**2 821 452**	**220 380**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**2 601 071**	**220 380**

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

allabrf.se

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Arbete med att ta fram en underhållsplan har startas under hösten 2017 och kommer att pågå under år 2018, detta arbete görs tillsammans med Fastighetsägarna som även är vår fastighetsförvaltare. Utöver detta har löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st
Överlåtelser under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 65 st
Tillkommande medlemmar: 8 st
Avgående medlemmar: 8 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	697	697	697	697
Hyror/m² hyresrättsyta	9	9	2	2
Lån/m² bostadsrättsyta	8 682	8 139	8 089	8 352
Elkostnad/m² totalyta	69	57	53	58
Värmekostnad/m² totalyta	54	51	67	63
Vattenkostnad/m² totalyta	12	11	10	10
Kapitalkostnader/m² totalyta	86	82	96	142
Soliditet (%)	75	76	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	162	-1 029	-37	-127
Nettoomsättning (tkr)	3 199	2 900	2 930	2 935

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 650 m² bostäder och 1 400 m² lokaler.

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	97 558 000	0	0	97 558 000
Fond för yttre underhåll	784 590	162 000	-321 944	944 534
S:a bundet eget kapital	**98 342 590**	**162 000**	**-321 944**	**98 502 534**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 074 363	-162 000	-707 204	-205 158
Årets resultat	162 120	162 120	1 029 148	-1 029 148
S:a ansamlad förlust	**-912 243**	**120**	**321 944**	**-1 234 307**
S:a eget kapital	**97 430 347**	**162 120**	**0**	**97 268 228**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	162 120
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-912 362
Reservering till fond för yttre underhåll enl. stämma 2016	-162 000
summa balanserat resultat	**-912 242**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	**-912 242**

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

allabrf.se

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 199 235	2 899 510
Övriga rörelseintäkter	Not 3	420	240
Summa rörelseintäkter		**3 199 655**	**2 899 750**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 525 701	-2 348 132
Övriga externa kostnader	Not 5	-173 966	-262 960
Personalkostnader	Not 6	-103 328	-101 159
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-801 460	-801 460
Summa rörelsekostnader		**-2 604 456**	**-3 513 711**
RÖRELSERESULTAT		**595 199**	**-613 962**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-433 102	-415 189
Summa finansiella poster		**-433 079**	**-415 187**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**162 120**	**-1 029 148**
ÅRETS RESULTAT		**162 120**	**-1 029 148**

allabrf.se

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	126 903 481	127 704 941
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**126 903 481**	**127 704 941**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**126 903 481**	**127 704 941**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		120	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 721 696	220 389
Summa kortfristiga fordringar		**2 721 816**	**220 449**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		167 096	0
Summa kassa och bank		**167 096**	**0**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 888 912**	**220 449**
SUMMA TILLGÅNGAR		**129 792 392**	**127 925 390**

FN

allabrf.se

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		97 558 000	97 558 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	784 590	944 534
Summa bundet eget kapital		**98 342 590**	**98 502 534**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 074 363	-205 158
Årets resultat		162 120	-1 029 148
Summa fritt eget kapital		**-912 243**	**-1 234 307**
SUMMA EGET KAPITAL		**97 430 347**	**97 268 228**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 12	0	351 775
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	31 518 821	29 187 965
Summa långfristiga skulder		**31 518 821**	**29 539 740**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	169 144	169 144
Leverantörsskulder		183 217	124 612
Skatteskulder		138 425	137 193
Övriga skulder		3 500	130 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	348 938	555 974
Summa kortfristiga skulder		**843 224**	**1 117 423**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**129 792 392**	**127 925 390**

JN

allabrf.se

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	**2016**
Årsavgifter	2 542 930	2 542 949
Hyror lokaler	12 000	12 000
Hyror parkering	24 000	24 000
Hyror garage	357 990	128 752
Bredbandsintäkter	48 396	48 396
Elintäkter	202 297	138 940
Överlåtelse/pantsättning	11 618	4 470
Öresutjämning	4	2
	3 199 235	**2 899 510**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	**2016**
Övriga intäkter	420	240
	420	**240**

allabrf.se

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2017**	**2016**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	47 989	47 173
Fastighetsskötsel beställning	12 459	7 520
Fastighetsskötsel gård entreprenad	67 375	64 625
Fastighetsskötsel gård beställning	29 231	34 656
Snöröjning/sandning	46 625	51 875
Städning entreprenad	93 091	143 436
Städning enligt beställning	9 756	0
Mattvätt/Hyrmattor	30 690	0
Hissbesiktning	3 826	6 197
Myndighetstillsyn	1 103	3 350
Gemensamma utrymmen	5 416	1 056
Garage	2 956	0
Gård	645	164
Serviceavtal	42 523	38 489
Förbrukningsmateriel	21 384	21 238
Teleport/hissanläggning	2 502	0
Brandskydd	1 189	6 883
	418 759	**426 662**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	54 939
Tvättstuga	5 446	15 948
Sophantering/återvinning	0	1 748
Lås	8 637	7 353
Installationer	0	54 229
Ventilation	9 413	0
Elinstallationer	19 375	9 034
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 881	0
Hiss	0	2 598
Huskropp utvändigt	5 119	0
Tak	0	321 792
Skador/klotter/skadegörelse	2 044	0
Vattenskada	24 774	111 917
	79 689	**579 558**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	53 100
Garage/parkering	0	268 844
	0	**321 944**
Taxebundna kostnader		
El	347 091	288 885
Värme	274 263	258 260
Vatten	59 899	56 946
Sophämtning/renhållning	10 371	17 839
	691 624	**621 930**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	30 164	32 862
Självrisk	0	44 500
Samfällighetsavgift	138 391	137 580
Kabel-TV	46 364	56 764
Bredband	49 704	57 988
	264 623	**329 694**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**71 006**	**68 345**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 525 701**	**2 348 132**

FN

allabrf.se

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2017**	**2016**
Kreditupplysning	1 125	0
Tele- och datakommunikation	10 330	10 302
Juridiska åtgärder	0	110 000
Inkassering avgift/hyra	1 275	594
Revisionsarvode extern revisor	21 625	1 000
Styrelseomkostnader	7 251	0
Förvaltningsarvode	40 684	50 783
Förvaltningsarvoden övriga	25 648	8 971
Administration	10 213	12 446
Konsultarvode	53 188	43 261
Tidningar facklitteratur	0	318
Föreningsavgifter	2 627	7 207
Övriga driftskostnader	0	18 078
	173 966	**262 960**

Not 6 PERSONALKOSTNADER	**2017**	**2016**
Anställda och personalkostnader		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	80 000	80 000
Sociala kostnader	23 328	21 159
	103 328	**101 159**

Not 7 AVSKRIVNINGAR	**2017**	**2016**
Byggnad	801 460	801 460
	801 460	**801 460**

FN

RL SEO
LF GO

allabrf.se

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	131 819 130	131 819 130
Utgående anskaffningsvärde	**131 819 130**	**131 819 130**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 114 189	-3 312 729
Årets avskrivningar enligt plan	-801 460	-801 460
Utgående avskrivning enligt plan	**-4 915 649**	**-4 114 189**
Planenligt restvärde vid årets slut	**126 903 481**	**127 704 941**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	51 673 099	51 673 099
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 142 857	59 142 857
Taxeringsvärde mark	49 800 000	49 800 000
	108 942 857	**108 942 857**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	106 800 000	106 800 000
Lokaler	2 142 857	2 142 857
	108 942 857	**108 942 857**

Not 9 MASKINER OCH INVENTARIER	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	105 126	105 126
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**105 126**	**105 126**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-105 126	-105 126
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-105 126**	**-105 126**
Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Skattekonto	67 340	9
Klientmedel hos SBC	2 654 356	220 380
	2 721 696	**220 389**

allabrf.se

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	944 534	776 623
Reservering enligt stadgar	0	109 830
Reservering enligt stämmobeslut	162 000	109 830
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-321 944	-51 749
Vid årets slut	**784 590**	**944 534**

Not 12 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Räntesats	2017-12-31	2016-12-31
Beviljad kredit	0,000 %	0	3 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	0,000 %	0	351 775
Efter balansdagen har föreningens kredit utökats med	0,000 %	0	0

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	1,260 %	5 031 854	5 031 854	2020-09-30
Handelsbanken	1,260 %	5 000 000	5 000 000	2020-09-30
Handelsbanken	2,040 %	10 419 920	10 477 634	2023-09-30
Handelsbanken	0,800 %	8 736 191	8 847 621	2018-12-01
Handelsbanken	0,900 %	2 500 000	0	2020-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		**31 687 965**	**29 357 109**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-169 144	-169 144	
		31 518 821	**29 187 965**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 842 245 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	34 450 000	34 450 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	80 000	80 000
Sociala avgifter	23 328	23 329
Ränta	8 525	5 491
Avgifter och hyror	237 085	240 644
Juridiska åtgärder	0	110 000
Garage	0	96 510
	348 938	**555 974**

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Underhållsplan håller på att tas fram tillsammans med Fastighetsägarna för kommande 50 år.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 9/5 2018

Carl Rainer Jonsson
Ledamot

Pierre Olov Lindberg
Ledamot

Jaan Fredrik Nyblom
Ledamot

Lena Jenny Elisabeth Reuszner
Ledamot

Merike Mari Ödmark
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2018

Selver Krpuljevic
Auktoriserad revisor

allabrf.se

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sundet
Org.nr. 769607-0163

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sundet för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån 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.

allabrf.se

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 Sundet för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Stockholm den 17/5 2018

Selver Krpuljevic

Auktoriserad revisor