

Årsredovisning för
Brf Hedenbacken Mindre 24
702002-9869

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter
Underskrifter

1-4
5
6-7
8
9-12
13



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hedenbacken Mindre 24 (702002-9869) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1974-08-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1975-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Hedenbacken Mindre 24 i Stockholms kommun med adress Kommendörsgatan 8H. Fastigheten byggdes år 1975. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
79	lägenheter, bostadsrätt	9 931
1	lokal, hyresrätt	124

På föreningens fastighet finns 52 parkeringsplatser som alla hyrs ut till medlemmar i föreningen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-06-15. På stämman var 41 medlemmar representerade.

Styrelsen har utgjorts av:

Tomas G Olsson	Ordförande
Barbro Thorblad	Sekreterare
Märit Forssander	Ledamot
Ole Kjellin	Ledamot
Emma Åsander Sandberg	Ledamot
Göran Stäck	Ledamot
Anita Sundén	Ledamot
Charlotte Söderman	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Märit Forssander, Emma Åsander Sandberg, Göran Stäck, Anita Sundén och Charlotte Söderman.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av Märit Forssander, Ole Kjellin, Tomas G Olsson, Göran Stäck och Anita Sundén två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft åtta protokollförda sammanträden.

Revisor har varit EY med auktoriserade revisorn Christer Franzén som huvudansvarig och som internrevisor Per Vestervall med Carl-Magnus Forsberg som suppleant, samtliga valda vid föreningsstämman 2017.

Valberedningen har utgjorts av Suzanne Ahlzén-Markai, sammankallande, Klas Karlsson och Sarah Lee.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren:

År	Åtgärd
2015	Installation av fibernät i fastigheten samt byte av TV-operatör
2014-2015	Byte av samtliga ventilationsaggregat
2014	Uppgradering av samtliga hissar Nytt expansionskärl för radiatorkretsen Byte ventilationsaggregat till frisersalongen Ventilationsgenomgång inkl. OVK
2012	Installation av hissar i tre soprum Byte av avfuktningssaggregat för poolen. Byte radiatorventiler
2011	Justering av samtliga fönster istället för byte Renovering tvättstugan med nya ytskikt och byte av samtliga maskiner.
2010	Garaget belagt med gjutasfalt Målning av gångar i källaren och garaget Renovering av pool, träningslokal samt föreningslokalen och duschutrymmena
2009-2010	Installation av bergvärme, isolering av garagetak och ny trädgårdsanläggning inkl. värme i gårdsgångar
2009	Ny belysning i garaget och källargångar inkl. nödbelysning och nödöppning samt utrymningsskyltar
2007-2009	Byte av samtliga lägenhetsstammar samt ombyggnad av avvattning från tak och terrasser samt ny fasadputs
2016	Grovsoprum
2017	Genomgång och reparation av fönster Indragning av el till garage som förberedelse för att kunna ladda elbilar Nytt lås- och porttelefonsystem (fortsätter under 2018)

Avgifterna är oförändrade sedan 2015-01-01, då de sänktes med 8 % medan garagehyrorna höjdes motsvarande mycket.

Föreningen avser inte ändra avgifterna under 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En omfattande genomgång har gjorts av fastighetens fönster. Fel och brister har åtgärdats. Ny elkabel har dragits in från elcentralen till garaget i syfte att förbereda installation av laddstationer för elbilar.

Byte av elektroniskt låssystem i fastigheten har inletts under årets sista månad. Under 2018 har samtliga elektroniska låsläsare bytts och ett nytt porttelefonsystem installerats.



Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 119. Under året har 6 medlemmar tillkommit och 7 lämnat. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 118.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Åkerlunds Fastighetservice AB

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	6 812	6 824	6 741	6 692
Resultat efter fin. poster (tkr)	178	778	-1 369	-4 706
Soliditet (%)	55%	52%	51%	51%

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	48 400 000	1 479 126	-13 525 964	778 458	37 131 620
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering till/ianspråktagande av fond för yttre underhåll		340 003	-340 003		
Balanseras i ny räkning			778 458	-778 458	
Årets resultat				178 032	178 032
Belopp vid årets utgång	48 400 000	1 819 129	-13 087 509	178 032	37 309 652
	Summa bundet eget kapital	50 219 129	Summa fritt eget kapital	-12 909 477	37 309 652

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Ansamlad förlust	-13 087 509
Årets resultat	<u>178 032</u>
Totalt	-12 909 477

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	600 688
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-971 840
Balanseras i ny räkning	<u>-12 538 325</u>
Totalt	-12 909 477

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 812 210	6 824 190
Summa rörelseintäkter		6 812 210	6 824 190
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-4 073 517	-3 463 783
Övriga externa kostnader	4	-92 371	-114 150
Personalkostnader	5	-94 629	-82 659
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 160 804	-2 182 999
Summa rörelsekostnader		-6 421 321	-5 843 591
Rörelseresultat		390 889	980 599
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		28 908	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		770	37 981
Räntekostnader och liknande resultatposter		-242 534	-240 121
Summa finansiella poster		-212 856	-202 140
Resultat efter finansiella poster		178 033	778 459
Resultat före skatt		178 033	778 459
Årets resultat		178 032	778 458

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	64 429 182	66 589 986
Inventarier	7	561 072	40 001
Summa materiella anläggningstillgångar		64 990 254	66 629 987
Summa anläggningstillgångar		64 990 254	66 629 987
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		-	3 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		128 598	89 421
Summa kortfristiga fordringar		128 598	93 263
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 921 856	4 040 034
Summa kassa och bank		2 921 856	4 040 034
Summa omsättningstillgångar		3 050 454	4 133 297
SUMMA TILLGÅNGAR		68 040 708	70 763 284



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 400 000	48 400 000
Fond för yttre underhåll		1 819 129	1 479 126
Summa bundet eget kapital		50 219 129	49 879 126
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 087 509	-13 525 964
Årets resultat		178 032	778 458
Summa fritt eget kapital		-12 909 477	-12 747 506
Summa eget kapital		37 309 652	37 131 620
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	29 450 000	32 450 000
Summa långfristiga skulder		29 450 000	32 450 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		500 414	240 892
Skatteskulder		50 545	33 523
Övriga skulder		2 460	3 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		727 637	903 949
Summa kortfristiga skulder		1 281 056	1 181 664
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 040 708	70 763 284

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	178 032	778 458
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	2 160 804	2 182 999
	<u>2 338 836</u>	<u>2 961 457</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 338 836	2 961 457
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/Minskning av rörelsefordringar	-35 335	26 255
Ökning/Minskning av rörelseskulder	99 392	-260 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 402 893	2 727 356
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-521 071	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-521 071	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-3 000 000	-930 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 000 000	-930 000
Årets kassaflöde	-1 118 178	1 797 356
Likvida medel vid årets början	4 040 034	2 242 678
Likvida medel vid årets slut	2 921 856	4 040 034

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

För föreningens fastighet betalas kommunal fastighetsavgift för lägenheter enligt faställt belopp per lägenhet och statlig fastighetsskatt för lokaler enligt 1% av taxeringsvärdet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnationer (avskrivning mellan 20 - 30 år)	3,4%	(3,4%)
Inventarier	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.



Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	4 881 812	4 881 815
Hyror - garage	1 471 786	1 448 509
Hyror - lokaler	440 610	440 855
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 360	37 509
Övriga rörelseintäkter	4 642	15 502
	6 812 210	6 824 190

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
Drift		
Fastighetsskötsel	212 383	264 859
Städning	261 179	225 103
Tillsyn, besiktning, kontroller	57 543	11 954
Trädgårdsskötsel	79 726	133 792
Snöröjning	13 750	49 678
Reparationer	312 052	397 824
El	514 383	538 352
Uppvärmning	739 703	744 083
Vatten	106 139	95 918
Sophämtning	127 933	145 885
Pool	71 100	60 837
Försäkringspremie	82 611	78 348
Självrisk	44 500	-
Fastighetsavgift bostäder	103 885	100 172
Fastighetsskatt lokaler	113 440	113 440
Övriga fastighetskostnader	38 681	37 934
Kabel-tv/Bredband/IT	75 327	55 751
Förvaltningsarvode ekonomi	129 461	124 050
Övriga externa tjänster	17 881	25 118
	3 101 677	3 203 098
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	68 620	137 038
VA/Sanitet	-	96 813
Värme	-	20 146
Lås	1 825	-
Fasader	-	6 688
Fönster	863 895	-
Gård	37 500	-
	4 073 517	3 463 783
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 073 517	3 463 783

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	24 043	33 494
Konsultarvode	28 828	43 931
Revisionarvode	39 500	36 725
Summa	92 371	114 150

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	67 200	66 720
Sociala kostnader	16 054	15 939
Övriga personalkostnader	11 375	-
	94 629	82 659

Föreningen har ej haft några anställda under året. Föregående år likaså.

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	25 481 200	25 481 200
-Ombyggnad	55 544 059	55 544 059
-Mark	4 785 000	4 785 000
	85 810 259	85 810 259
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-19 220 273	-17 059 469
-Årets avskrivning enligt plan	-2 160 804	-2 160 804
	-21 381 077	-19 220 273
Redovisat värde vid årets slut	64 429 182	66 589 986
Taxeringsvärde		
Byggnader	114 600 000	114 600 000
Mark	185 744 000	185 744 000
	300 344 000	300 344 000
Bostäder	289 000 000	289 000 000
Lokaler	11 344 000	11 344 000
	300 344 000	300 344 000

Not 7 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	346 166	346 166
-Nyanskaffningar	521 071	
	867 237	346 166
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-306 165	-283 970
-Årets avskrivning enligt plan	-	-22 195
	-306 165	-306 165
Redovisat värde vid årets slut	561 072	40 001

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-12-31
SEB-bolån	2017-12-28	0,46%	15 000 000	-	15 000 000
SEB-bolån	2018-09-28	0,52%	1 600 000	-	1 600 000
SEB-bolån	2019-12-28	0,66%	6 000 000	-	6 000 000
SEB-bolån	2019-12-28	0,66%	2 850 000	-3 000 000	5 850 000
SEB-bolån	2018-03-28	2,69%	1 000 000	-	1 000 000
SEB-bolån	2018-07-28	0,51%	3 000 000	-	3 000 000
			29 450 000	-3 000 000	32 450 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	51 565 000	51 565 000
Summa ställda säkerheter	51 565 000	51 565 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat



Underskrifter

Stockholm 24/5 2018



.....
Tomas G Olsson
Ordförande



.....
Ole Kjellin
Styrelseledamot



.....
Charlotte Söderman
Styrelseledamot



.....
Göran Stäck
Styrelseledamot



.....
Märit Forssander
Styrelseledamot



.....
Emma Åsander Sandberg
Styrelseledamot



.....
Anita Sundén
Styrelseledamot



.....
Barbro Thorblad
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/5-2018

Ernst & Young AB



.....
Christer Franzén
Auktoriserad revisor



.....
Per Vestervall
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hedenbacken Mindre 24, org.nr 702002-9869

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hedenbacken Mindre 24 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 och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Hedenbacken Mindre 24 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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
- 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 30 maj 2018

Ernst & Young AB


Christer Franzén
Auktoriserad revisor


Per Vestervall
Förtroendevald revisor