

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Årsredovisning för

Brf Karteschen 1

716417-4307

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till Resultaträkning	7-9
Upplysningar till Balansräkning	9-10
Underskrifter	11

Henrik S. Jensen, ordförande
Camilla Bärbel, vice ordförande
Lars Berggren, ekonomförstör
Mark Skirvold, fastighetsförvaltare
Karin Westlund, sekreterare
Femmi Berkenstam
Henrik Svansson

Revisor
Eva Stein, auktoriserad revisor, Aegrotz Revision AB
Göran Norman, revisor
Valberedning
Adam Östermark (sammanträdande)
Henrik Holm

Ördsamlingen hölls den 28 april 2017. Ördsamlingen resulterade i protokollförda sammanträden. Kontakterna med Samfälligheten i Viken i förvaltningsberättelsen har varit goda. Förhållanden av Lars Berggren, Henrik Svansson är ordförande i Samfällighetsföreningen för 01 januari 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om Brf Karteschen 1 och dess verksamhet

Bostadsrättsföreningen äger och förvaltar fastigheten på tomten nr 1, kvarteret Karteschen nr 1, Rindögatan 27, 115 58 Stockholm, samt tillhörande markområde. Fastigheten uppfördes 1939. Föreningen bildades 1981. Den upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt samt en affärlägenhet och tre garage med hyresrätt. En 1-rumslägenhet tillhör föreningen (ej bostadsrätt) och används som gästlägenhet. Totalytan är 2 988 m², varav 2 908 m² utgör lägenhetsyta och 80 m² lokalyta. Markarealen uppgår till 2 000 kvm. Föreningen är medlem i Samfälligheten Kvarteret Karteschen.

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Fördelningen av bostadslägenheterna är följande:

Antal lgh		Area kvm
1 rum o kök	22st	
2 rum o kök	15 st	
3 rum o kök	14 st	
4 rum o kök	3 st	
Summa:	54 st	2908

Tre lägenheter som tillhör den tidigare ägaren av huset (Teknikföretagen/Verkstadsföreningen) upplåts som hyreslägenheter.

Styrelse, revisorer, valberedning.

Ledamöter:

Henrik S Järrel, ordförande
Camilla Bardel, vice ordförande
Lars Berggren, ekonomifrågor
Mark Shirvani, fastighetstekniska frågor
Kerstin Westlund, sekreterare
Pernilla Berkenstam
Henrik Svensson

Revisorer:

Eva Stein, auktoriserad revisor, Allegretto Revision AB
Göran Normann, revisorssuppleant.

Valberedning:

Adam Sierakowiak (sammankallande)
Henrik Nordin

Möten

Ordinarie årsstämma hölls den 25 april 2017. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden. Kontakten med Samfälligheten, i vilken 7 bostadsrättsföreningar/2 hyreshus ingår, har hållits av Lars Berggren. Henrik Svensson är ordförande i Samfällighetsföreningen fr o m 1 januari 2018.

Henrik S Järrel
Lars Berggren

Medlemsinformation

Under året har följande bostadsrätter överlåtits: Lgh nr:
1002 Ohlsson till John Sundvall
1103 Zervens till Michaela Lidenklint och Elias Kayal
1105 Ravén/Hagströmer till Kristian Greslingaas
1404 Wallander till Helena Rorsman

Föreningen hade vid årets slut 72 medlemmar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av SaveTime Ekonomikonsult AB. Föreningens fastighetsskötare har varit POS Fastighetsförvaltning. Därutöver har några serviceföretag kontrakterats för underhåll av hissen, städning, trädgården samt för insatser av tillfällig karaktär.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Den inkluderar även ett s.k. bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Allmänt:

Nya plattor (för ca 140 000 kr) har lagts på husets entrésida i samband med dränering. Planteringen på entrésidan (i mitten och runt moloken) har (för ca 29 000 kr) anlagts med en lättunderhållen gräsmatta. På hösten fälldes några angripna träd och ansades/beskars några buskar på entrésidan.

En andra spolning av husets avloppsstammar utfördes i juni månad (för drygt 60 000 kr).

Arbetet med att undersöka förutsättningarna för att installera kostnadsbesparande bergvärme har fortsatt under året och visat sig vara inte alldeles enkelt. Efter diverse olika utdragna turer har två olika, inte alldeles lättolkade, myndighetstillstånd lämnats. Utvärdering av dessa samt offerter och analys av kalkyler fortsätter in på år 2018. Beslut bör sedermera tas av en föreningsstämma.

Även frågan om en framtida fasad- och balkongrenovering har under året sysselsatt en arbetsgrupp med kunskaps- och erfarenhetsinsamling. Det är ett stort och svårt beslut som också kräver expertis. Våra grannar i Rindögatan 25 förbereder en fasadrenovering under år 2018 som vår arbetsgrupp avser att följa noga. Även frågan om en fasad- och balkongrenovering bör i sinom tid beslutas av en föreningsstämma.

Uthyrning av gästlägenheten har hanterats av Gunnis Rosenqvist även detta år. Antalet gästnätter under 2017 har varit 147.

Underhåll:

Följande investeringar/förbättringar har gjorts:

En ny torktumlare i tvättstugan har tagits i bruk.

Nytt kodlås med ny kod vid huvudentrén installerades i december.

Analys av i vissa lägenheter ihållande luktproblem har fortsatt under året med anlitan av flera experter på ventilation. Problemet verkar inte löst. Arbetet har resulterat i rekommendation av vissa ingripande åtgärder som styrelsen beslutat om och som utförs i början av år 2018.

Fortum har under hösten inlett ett omfattande byte av fjärrvärmeledningarna i marken till många fastigheter på Gärdet och även till vårt hus. Kostnaderna svarar Fortum helt och hållet för liksom givetvis återställandet av de markytor som ingreppen föranleder. Arbetena beräknas vara avslutade under första kvartalet 2018.

h
Jc
CPB
Sh.

Byggnadens tekniska status:

En genomgång och uppdatering/revidering av underhållsplanen (för 2017) gjordes på försommaren av POS Fastighetsförvaltning tillsammans med några personer från styrelsen/föreningen.

Det allmänna skicket bedöms gott. Visst renoveringsbehov av balkonger och fasad rycker närmare.

Nyhetsbrev:

Fyra nyhetsbrev ("27:an") har distribuerats för att informera och förhoppningsvis engagera föreningens medlemmar.

Vid den sedvanliga städdagen på våren och minglet på Lucia-dagen slöt, glädjande nog, många boende i huset upp.

Styrelsen framför slutligen sitt tack till medlemmarna och olika samarbetspartners för gott samarbete under förvaltningsåret.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 198 060	2 192 311	2 188 498	2 197 936	2 190 595
Resultat efter finansiella poster	308 120	369 849	433 380	362 563	274 305
Soliditet, %	56	55	52	50	48
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	640	640	640	640	640
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 761	2 775	3 095	3 250	3 422
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	32	42	71	82	98
Värmekostnad/kvm totalyta	182	183	166	167	180
Resultat/kvm bostadsrättsyta	106	127	149	124	94

Eget kapital

	ins	yttre fond	bal res	årets res
Belopp vid årets början	8 730 000	1 962 495	100 000	369 849
Korrigerat belopp vid årets ingång	8 730 000	1 962 495	100 000	369 849
Dispos. av föregående års resultat			369 849	-369 849
Avsättning yttre fond		369 849	-369 849	
Årets resultat				308 120
Belopp vid årets slut	8 730 000	2 332 344	100 000	308 120

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	100 000
årets resultat	308 120
Totalt	408 120
Disponeras för:	
Avsättning till yttre underhållsfond	308 120
Balanseras i ny räkning	100 000
Summa	408 120

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials:




Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 198 060	2 192 311
Övriga rörelseintäkter		21 180	13 408
Summa rörelseintäkter		2 219 240	2 205 719
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 528 002	-1 442 763
Personalkostnader		-124 993	-111 775
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-165 565	-160 516
Summa rörelsekostnader		-1 818 560	-1 715 054
Rörelseresultat		400 680	490 665
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	69
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 563	-120 885
Summa finansiella poster		-92 560	-120 816
Resultat efter finansiella poster		308 120	369 849
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		308 120	369 849
Skatter			
Årets resultat		308 120	369 849

Handwritten initials and signature: JL, CB, dk, Sh.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	18 872 807	19 031 271
Inventarier, verktyg och installationer	5	95 273	68 436
Summa materiella anläggningstillgångar		18 968 080	19 099 707
Summa anläggningstillgångar		18 968 080	19 099 707
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		324 316	308 012
Övriga fordringar		81 612	92 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 220	88 514
Summa kortfristiga fordringar		480 148	489 052
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		152 680	152 680
Summa kortfristiga placeringar		152 680	152 680
Kassa och bank			
Kassa och bank		729 914	367 664
Summa kassa och bank		729 914	367 664
Summa omsättningstillgångar		1 362 742	1 009 396
SUMMA TILLGÅNGAR		20 330 822	20 109 103

ok
J
CB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 730 000	8 730 000
Yttre underhållsfond		2 332 344	1 962 495
Summa bundet eget kapital		11 062 344	10 692 495
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		100 000	100 000
Årets resultat		308 120	369 849
Summa fritt eget kapital		408 120	469 849
Summa eget kapital		11 470 464	11 162 344
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	8 030 000	8 070 000
Summa långfristiga skulder		8 030 000	8 070 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		97 109	121 602
Skatteskulder		79 535	76 950
Övriga skulder		740	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		652 974	678 207
Summa kortfristiga skulder		830 358	876 759
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 330 822	20 109 103

2017-01-01	2017-12-31	2016-01-01	2016-12-31
1 888 884	1 888 884	1 888 884	1 888 884
37 180	37 180	37 180	37 180
1 132 000	1 132 000	1 132 000	1 132 000
3 000	3 000	3 000	3 000
139 820	139 820	139 820	139 820
44 200	44 200	44 200	44 200
-	-	-	-
3 188 084	3 188 084	3 188 084	3 188 084

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar:

	Ar
-Byggnader	100
-Markanläggningar	25
-Kallmangel	10
-Torktumlare	12

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Bolagets nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 856 327	1 855 864
Hysesintäkter, lokaler	37 863	37 130
Garage och parkering, ej moms	127 200	112 200
Garage och parkering, moms	-	3 000
Kabel-TV	139 920	139 920
Gästlägenhet	36 750	44 200
Öresutjämning		-3
	2 198 060	2 192 311

Handwritten signatures and initials: KJ-JL, CJZ, JL

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Uppvärmning	544 269	548 037
El	51 480	53 137
Vatten och avlopp	56 530	65 101
Hiss	6 815	3 682
Sophämtning	26 372	25 358
Städning	43 904	47 909
Fastighetsskötsel	18 562	24 063
Kabel-TV och Bredband	147 796	141 592
Hyra av mattor	11 135	11 024
Snöröjning	5 667	22 720
Fastighetsförsäkring	35 509	36 048
Förbrukningsmaterial, fastighet	5 622	3 556
Förbrukningsinventarier, fastighet	10 466	4 250
Samf. Karteschen	26 028	26 028
	990 155	1 012 505

Reparationer och underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Gård	193 339	76 639
Vatten och avlopp	68 559	6 543
Värme	6 982	32 690
Tvättstugan	-	5 468
Ventilation	28 835	7 555
Hissar	22 792	11 763
Huskropp	11 260	61 094
	331 767	201 752

Planerade och genomförda underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
	70 488	70 488
	70 488	70 488
	68 438	68 438

JK
AK
CB
Sh

Administrativa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Kontorsmaterial	1 543	1 974
Telefon och porto	401	922
Datorkostnader	129	10 521
Sammanträdeskostnader	1 229	-
Övriga egna administrationskostnader	-	401
Revisionsarvode	12 500	9 750
Kameral förvaltning	76 424	75 532
Teknisk förvaltning	20 250	27 000
Konsultarvoden	-	7 560
Bankkostnader	2 765	2 485
Föreningsavgifter	7 630	7 630
Övriga kostnader	922	1 684
Trivselkostnader	2 752	6 097
	126 545	151 556

Fastighetsskatt

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	79 535	76 950
	79 535	76 950

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 322 100	21 322 100
	<u>21 322 100</u>	<u>21 322 100</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 290 829	-2 132 365
-Årets avskrivning enligt plan	-158 464	-158 464
	<u>-2 449 293</u>	<u>-2 290 829</u>
Redovisat värde vid årets slut	18 872 807	19 031 271

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	70 488	
-Nyanskaffningar	33 938	70 488
Vid årets slut	<u>104 426</u>	<u>70 488</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 052	
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-7 101	-2 052
Vid årets slut	<u>-9 153</u>	<u>-2 052</u>
Redovisat värde vid årets slut	95 273	68 436

dk ju v
JCB

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	3 030 000	5 570 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	5 000 000	2 500 000
	8 030 000	8 070 000

Under året har föreningen amorterat 40 000 kr

Not 7 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	11 500 000	11 500 000
Fastighetsinteckningar		
Övriga ställda pantar och därmed jämföriga säkerheter		
Summa ställda säkerheter	11 500 000	11 500 000

Min revisionsberättelse från jämförelsen den 17/12/2018

Eva Stein
Auktionsansvarig Revisor

[Handwritten signature]


Underskrifter


2017-12-31 2017-12-31

Ort och datum *Stoddeliden den 14 mars 2018*

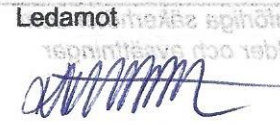

Henrik Järrel
Ledamot

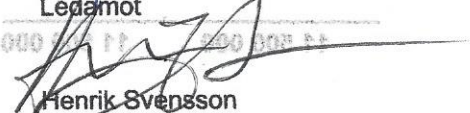

Lars Berggren
Ledamot


Camilla Bardel
Ledamot

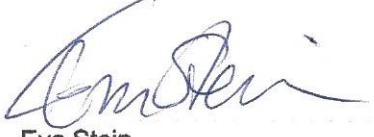

Mansour Shirvani
Ledamot


Pernilla Berkenstam
Ledamot


Anna Kerstin Westlund
Ledamot


Henrik Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den *214* 2018


Eva Stein
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Karteschen 1

Org.nr 716417-4307

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karteschen 1 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.

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 Brf Karteschen 1 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 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 2 april 2018



Eva Stein
auktoriserad revisor

