

2018-06-08



Årsredovisning 2017

Brf Pilkastningen 3

Org. 769622-6963

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Adress: Tivolivägen 24, 126 31 Hägesten
Mail: pilkastningen3@gmail.com

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

GT
DN JG EB

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet, Pilkastningen 3 i Stockholms kommun förvärvades 2012-02-09.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Tivolivägen 22-26. Fastigheten byggdes 1947 och har värdeår 1971.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Pilkastningen 3 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2017-12-31 66 Kkr. Avtalet gäller till och med 2026.

Den totala byggnadsytan uppgår till 940 kvm, varav 918 kvm utgör lägenhetsyta och 22 kvm lokalyta. I föreningen finns inga parkeringsplatser och inget garage

Lägenhetsfördelning
18 st 2 rum och kök

Av dessa lägenheter är 13 upplåtna med bostadsrätt och 5 med hyresrätt.

Föreningen har 2 uthyrda källarlokal.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Nordeuropa försäkring AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2012, vilken sträcker sig 3-8 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte	2006
Tvättstuga	2012
Fjärrvärmecentral	2013
Fönsterbyte	2014
OVK	2016

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med MFS Fastighetservice. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-02-10 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-12-09. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2011-02-10. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 15 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 1. Antalet medlemmar som utträtt under året är 1. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 15. Under året har 1 överlåtelse skett och 0 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 5 bostadshyresgäster.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-05-10 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Claes Hälsing	ledamot/ordf.
Johanna Gustafson	ledamot/sekr.
Dennis Nyberg	ledamot
Elisabet Brodd	ledamot/kassör
Bo Westerling	suppleant

Till **revisor** har Jörgen Götehed, Borevision valts.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året genomfört ett portbyte och installerat nya lås. Portbytet blir klar under 2018. Vid ett beslut vid årsskifte beslutade föreningen att byta ny ekonomisk förvaltare för 2018.

Föreningens resultat för år 2017 är - 332 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var - 171 Kkr.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmens samt räntekostnaden och den har under år 2017 minskat och det har ett samband med den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 234 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -98 Kkr.

Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt kassaflöde med 36 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Reparationer och självrisk efter inbrott	16
Portbyte	201

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet är inget planerat under 2018. Portbytet fortlöper under 2018, Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 928 500	177 480	-1 677 488	-171 047	11 257 445
Resultatdisp enl stämma:					
Avsättning till yttre fond		53 052	-53 052		
Balanseras i ny räkning			-171 047	171 047	
Årets resultat				-331 863	-331 863
Belopp vid årets utgång	12 928 500	230 532	-1 901 587	-331 863	10 925 582

GA EB
DN JB

Flerårsöversikt


	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	842	842	828	794	758
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-332	-171	-147	-874	-312
Soliditet, %	58	58	59	59	62
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	694	694	694	635	613
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	11 893	11 893	11 893	11 893	11 312
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	19 500	19 500	19 500	19 500	19 500
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,23	1,89	2,34	3,02	3,92
Fastighetens belåningsgrad, % **	43	42	42	41	39

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

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

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 901 587
Årets resultat	-331 863
	<hr/>
	-2 233 450
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	53 052
I ny räkning överföres	-2 286 502
	<hr/>
	-2 233 450

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

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	841 758	842 174
Summa rörelsens intäkter m.m.		841 758	842 174
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-724 849	-540 408
Övriga externa kostnader	4	-65 490	-62 785
Personalkostnader	5	-52 568	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-234 033	-234 033
Summa rörelsens kostnader		-1 076 940	-863 510
Rörelseresultat		-235 182	-21 336
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		127	0
Räntekostnader		-96 808	-149 711
Summa finansiella poster		-96 681	-149 711
Resultat efter finansiella poster		-331 863	-171 047
Årets resultat		-331 863	-171 047

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	<u>18 392 255</u>	<u>18 626 288</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		18 392 255	18 626 288
Summa anläggningstillgångar		18 392 255	18 626 288
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		88 264	143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>26 506</u>	<u>93 623</u>
Summa kortfristiga fordringar		114 770	93 766
Kassa och bank		666 307	630 004
Summa omsättningstillgångar		781 077	723 770
SUMMA TILLGÅNGAR		19 173 332	19 350 058

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	12 928 500	12 928 500
Yttre fond	230 532	177 480
Summa bundet eget kapital	13 159 032	13 105 980
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-1 901 587	-1 677 488
Årets resultat	-331 863	-171 047
Summa ansamlad förlust	-2 233 450	-1 848 535
Summa eget kapital	10 925 582	11 257 445
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	7 885 000	7 885 000
Summa långfristiga skulder	7 885 000	7 885 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	0	19 648
Aktuell skatteskuld	35 919	46 898
Övriga skulder	2 550	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 324 281	141 067
Summa kortfristiga skulder	362 750	207 613
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 173 332	19 350 058

CB
DN JK

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-235 182	-21 336
Justeringar för avskrivningar	234 033	234 033
Erhållen ränta mm	127	0
Erlagd ränta	-96 808	-149 711
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-97 830	62 986
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	1 500
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-21 004	-73 257
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-19 648	8 590
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	174 785	12 041
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36 303	11 860
Förändring av likvida medel	36 303	11 860
Likvida medel vid årets början	630 004	618 144
Likvida medel vid årets slut	666 307	630 004

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnad 100 år
Fastighetsförbättringar 15 år

Fastighetslån

Föreningen har lån med villkorsändring under 2018. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2017-12-31 förutom den del som planeras att amortera under 2018.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

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

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Hysesintäkter bostäder	358 467	356 160
	Årsavgifter bostäder	460 200	460 200
	Hysesintäkter lokaler, ej moms	21 150	18 000
	Rabatt bostad/bostadsrätt	-2 340	-2 340
	Överlåtelse/pantsättningsavg	3 119	2 439
	Övriga intäkter	1 162	7 715
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	841 758	842 174

DN JH
EB

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel, grundavtal	29 725	50 175
	Fastighetsel	4 240	4 548
	Fjärrvärme	207 250	228 092
	Vatten	23 782	22 620
	Sophämtning	19 374	18 875
	Tomträttsavgälder	66 000	66 000
	Reparationer och underhåll	276 472	35 206
	Städ och Entremattor	28 525	23 750
	Kabel-TV och Bredband	16 142	12 700
	Yttre skötsel	14 795	26 878
	Fastighetsförsäkring	8 891	8 234
	Fastighetsskatt	24 510	23 664
	Övriga driftskostnader	5 143	19 666
	Summa driftkostnader	724 849	540 408
Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Kameral förvaltning, grundavta	36 364	35 240
	Revisionsarvode	16 325	14 475
	Konsultarvoden	695	695
	Övriga externa tjänster	3 300	700
	Styrelsemöten, medlemsmöten	2 672	2 824
	Övriga fastighetsadministrativa kostnader	3 463	5 967
	Överlåtelse/pantsättningsavgift	2 671	2 884
	Summa övriga externa kostnader	65 490	62 785
Not 5	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvoden	40 000	20 000
	Arbetsgivaravgifter	12 568	6 284
	Summa personalkostnader	52 568	26 284

CA 83
DN JA

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	19 733 993	19 733 993
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 733 993	19 733 993
	Ingående avskrivningar	-1 107 705	-873 672
	Årets avskrivningar	-234 033	-234 033
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 341 738	-1 107 705
	Utgående redovisat värde	18 392 255	18 626 288
	Redovisat värde byggnader	18 392 255	18 626 288
	Summa redovisat värde	18 392 255	18 626 288
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	17 684 000	17 684 000
	varav byggnader:	10 884 000	10 884 000

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbet försäkringspremier	760	700
	Ekonomisk förvaltning, Deloitte	9 246	9 091
	Tomträttsavgäld, Exploateringskontoret	16 500	16 500
	Övr förutbet kostn o uppl int	0	67 332
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 506	93 623

Not 8	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering efter 5 år	7 885 000	7 885 000
	Summa långfristiga skulder	7 885 000	7 885 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
SEB	2018-01-28	0,99		2 500 000
SEB	2018-02-28	0,97		2 500 000
SEB	2020-01-28	1,58		2 500 000
SEB	2018-02-28	0,98		385 000
Summa långfristiga skulder				7 885 000

Gr EB
DN 76

NOTER

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	56 930	71 926
	Upplupen ränta lån	514	804
	Upplupet revisionsarvode	29 800	28 600
	Upplupen fjärrvärme	30 613	33 395
	Övriga upplupna kostnader	<u>206 424</u>	<u>6 342</u>
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	324 281	141 067

Övriga noter

Not 10	Skulder för vilka säkerheter ställts	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	<u>7 885 000</u>	<u>7 885 000</u>
	Summa ställda säkerheter	7 885 000	7 885 000

Stockholm 2018-04-09


Claes Hälsing


Johanna Gustafsson


Elisabet Brodd

Dennis Nyberg



Min revisionsberättelse har lämnats den 13 april 2018.


Jörgen Götehed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Pilkastningen 3, org.nr. 769622-6963

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pilkastningen 3 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 och kassaflöde 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 revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pilkastningen 3 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

Anmärkningar

Enligt föreningens stadgar ska avgifter beräknas så att de kommer att bära föreningens kostnader samt amorteringar och avsättningar till fonder. Föreningen redovisar ett underskott, vilket innebär att det finns en avvikelse mot stadgarna i detta avseende.

Stockholm den 13 / 4 2018



Jörgen Götehed
BoRevision AB