



Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Orgelpipan 12
769628-4251

Räkenskapsåret
2017-07-01 - 2018-06-30

| Innehållsförteckning: | Sida: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6 |
| Kassaflödesanalys | 8 |
| Noter | 9 |



Årsredovisningen har upprättats i samarbete med
Restate Bjurfors Isaksson Partners AB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Orgelpipan 12, 769628-4251 får härmed avge årsredovisning för 2017-07-01 - 2018-06-30.

Allmänt om verksamheten

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. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Då inte alla bostadslägenheter ännu är upplåtna och det finns garantiåtagande från exploatören är förutsättningarna för innevarande verksamhetsår avvikande jämfört kommande verksamhetsår där alla bostadslägenheter är förväntade att vara upplåtna med bostadsrätt. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflödesanalys.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen avser att upplåta bostadsrätter även till juridiska personer varvid den ur skattesynpunkt kan bli ett oäkta bostadsföretag.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

| Ordinarie ledamöter | Funktion | Utsedd av |
|------------------------------------|----------------------|-------------------|
| Göran Olsson | Ordförande | Stämman/Styrelsen |
| Björn Isaksson | Ledamot | Stämman |
| Jens Haneklint | Ledamot | Stämman |
| Revisor | | |
| Ernst & Young AB, Clas Tegidius | Auktoriserad revisor | Stämman |
| Valberedning | | |
| Jens Lackman | | Stämman |
| Erik Sjöberg | | Stämman |
| Christer Hansson Pilhagen | | Stämman |
| Hans Nilsson | | Stämman |

Firmatecknare

Föreningen tecknas av styrelsen i sin helhet alternativt tecknas föreningen två i förening av ledamöter.

Protokollförda möten

Styrelsen har under året hållit 4 stycken protokollförda styrelsemöten samt har en ordinarie stämma hållits per 2018-01-24.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtt Stockholm Orgelpipan 12 i Stockholm kommun. Fastighetens adress är Klara Västra Kyrkogatan 15-17 i Stockholm. Fastigheten har byggnadsår 2015-2016 med värdeår 2017.

Hela byggnaden utgörs av 3 tredimensionella fastigheter varav föreningens bostadsfastighet är placerade i de 4 översta våningarna i byggnaden. De underliggande fastigheterna i byggnaden, som inte ägs av föreningen inrymmer hotell, kontor, butiker samt station. Ännu är inte alla lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Enligt en garantiförbindelse från Continental Apartments Stockholm Holding AB i september 2015, har detta bolag garanterat att betala samtliga kostnader för föreningen avseende lägenheter som ej är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 bostadslägenheter med bostadsrätt varav 5 bostadslägenheter är vakanta. Bostadens totalyta är enligt ekonomisk plan 1 918 m², varav 1 918 m² avser lägenhetsyta.

| Rum | Antal |
|----------------|-------|
| 1 rum och kök | 4 |
| 2 rum och kök | 3 |
| 3 rum och kök | 7 |
| 4 rum och kök | 2 |
| <5 rum och kök | 2 |

| | |
|--------------------------------|----------------------|
| Taxeringsvärde | 83 000 000 kr |
| varav byggnad under uppförande | 44 000 000 kr |
| mark | 39 000 000 kr |

Försäkring

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa samt har föreningen kollektivt tecknat tilläggförsäkring för bostadsrättshavarna.

Föreningens väsentliga avtal

| | Leverantör | Status |
|----------------------------|---------------------------------------|----------|
| Nya/avslutade avtal | | |
| Fastighetsservice | Campido Fastighetsförvaltning AB | Avslutat |
| Fastighetsservice | Newsec Technical Services AB | Ingått |
| Förvaltningsavtal | | |
| Ekonomisk förvaltning | Restate Bjurfors Isaksson Partners AB | |
| Fastighetsservice | Newsec Technical Services AB | |
| Övriga avtal | | |
| Parkeringsplatser | Parkaden AB | |
| Bredband | Ownit Broadband AB | |
| El | Energikundservice Sverige AB | |
| Vatten | Stockholm Vatten VA AB | |
| Värme | Fortum Värme AB | |
| Sophämtning | Suez Recycling AB | |

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade sedan upplåtelsen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 lägenheter

Överlåtelser under året: 1 överlåtelse

Upplåtelse under året: 1 upplåtelse

Beviljade andrahandsuthyrningar: 0 andrahandsuthyrningar

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 14 medlemmar

Tillkommande medlemmar: 3 medlemmar

Avgående medlemmar: 1 medlem

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 16 medlemmar

Slutbesiktning är utförd men det kvarstår åtaganden och därmed har styrelsen beslutat att hålla inne med betalning till dess att åtgärderna är utförda.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Nyckeltal

| Belopp i Tkr | 2018-06-30 | 2017-06-30 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 2 153 | 1 689 |
| Balansomslutning | 515 056 | 474 696 |
| Resultat efter finansiella poster: | -2 985 | -6 |
| Soliditet % | 55 | 52 |

Definitioner: se not 15

Eget kapital

| Bundet eget kapital | | | | |
|----------------------------------|-------------------------|---|-----------------------|-------------------------|
| | Belopp vid årets ingång | Disposition av f.g. års resultat enl stämmobeslut | Förändring under året | Belopp vid årets utgång |
| Inbetalda insatser | 242 090 000 | - | 43 075 000 | 285 165 000 |
| Summa bundet eget kapital | 242 090 000 | | 43 075 000 | 285 165 000 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 82 845 463 | -82 852 137 | | -6 674 |
| Årets resultat | -82 852 137 | 82 852 137 | | -2 985 625 |
| Summa ansamlad förlust | -6 674 | | | -2 992 299 |
| Summa eget kapital | 242 083 326 | | | 282 172 701 |

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | -6 674 |
| Årets resultat | -2 985 625 |
| <hr/> Totalt | <hr/> -2 992 299 |

Överförs i ny räkning

Summa

-2 992 299

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2017-07-01- 2018-06-30 | 2016-07-01- 2017-06-30 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 153 262 | 1 689 413 |
| Övriga rörelseintäkter | | 318 500 | 577 500 |
| | | 2 471 762 | 2 266 913 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Fastighetsskötsel | 3 | -443 243 | -166 558 |
| Reparationer | | -6 058 | - |
| Taxebundna kostnader och uppvärmning | 4 | -484 650 | -311 081 |
| Övriga driftskostnader | 5 | -913 109 | -972 069 |
| Fastighetsskatt | | - | -19 404 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | 6 | -597 223 | -593 809 |
| Avskrivning av anläggningstillgång | 7 | -2 985 625 | - |
| | | -2 958 146 | 203 992 |
| Rörelseresultat | | | |
| Resultat från finansiella poster | | 156 | 21 |
| Övriga ränteintäkter och liknande intäkter | | | |
| Räntekostnader och liknande kostnader | 8 | -275 531 | -210 687 |
| | | -3 233 522 | -6 674 |
| Resultat efter finansiella poster | | | |
| | | -3 233 522 | -6 674 |
| Resultat före skatt | | | |
| | | 247 897 | - |
| Intäkter och kostnader av särskilt slag | | | |
| | | -2 985 625 | -6 674 |
| Årets resultat | | | |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2018-06-30 | 2017-06-30 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och tomträtt | 9 | 314 332 334 | 317 317 959 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | | 107 485 265 | 104 493 436 |
| | | 421 817 599 | 421 911 395 |
| <hr/> | | | |
| Summa anläggningstillgångar | | 421 817 599 | 421 811 395 |
| | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Fordringar hos företag | | 15 653 222 | 4 534 526 |
| Kundfordringar | | 1 248 244 | 273 650 |
| Övriga fordringar | 10 | 65 402 | 284 400 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 443 659 | 660 251 |
| | | 17 410 527 | 5 933 502 |
| <hr/> | | | |
| Kassa och bank | 12 | 75 827 448 | 46 951 147 |
| <hr/> | | | |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 515 055 574 | 474 696 044 |

| Belopp i kr | Not | 2018-06-30 | 2017-06-30 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | | 285 165 000 | 242 090 000 |
| Reservfond | | 2 958 639 | 2 093 806 |
| | | 288 123 639 | 244 183 806 |
| <hr/> | | | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -6 674 | 82 845 463 |
| Årets resultat | | -2 985 625 | -82 852 137 |
| | | -2 992 299 | -6 674 |
| <hr/> | | | |
| Summa eget kapital | | 285 131 340 | 244 177 132 |
| <hr/> | | | |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 13 822 247 | 8 529 724 |
| Skulder till övriga finansiärer | | 215 835 070 | 221 398 391 |
| Skatteskulder | | - | 235 200 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 266 917 | 355 597 |
| | | 229 924 234 | 230 518 912 |
| <hr/> | | | |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 515 055 574 | 474 696 044 |

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | Not | 2017-07-01- 2018-06-30 | 2016-07-01- 2017-06-30 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -2 985 625 | -6 674 |
| Justering från poster som inte ingår i kassaflödet | | | |
| Avskrivningar | | 2 985 625 | - |
| | | - | -6 674 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | | |
| Kassaflöde från förändring i rörelsekapital | | | |
| Rörelsens intäkter | | 2 719 659 | 2 266 913 |
| Rörelsens kostnader | | -2 719 659 | -2 273 586 |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar | | -11 477 025 | -5 933 502 |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder | | -594 678 | -191 112 231 |
| | | -12 071 703 | -197 052 406 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -2 991 829 | -34 867 581 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -2 991 829 | -34 867 581 |
| Inbetalda insatser | | 43 939 833 | 244 183 806 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 43 939 833 | 244 183 806 |
| Årets kassaflöde | | 28 876 301 | 12 263 819 |
| Likvida medel vid årets början | | 46 951 147 | 34 687 328 |
| Likvida medel vid årets slut | | 75 827 448 | 46 951 147 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m.m.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | År |
|---|-----|
| Stomme | 120 |
| Stommekomplettering/innerväggar | 50 |
| Värme, sanitet (VS) | 50 |
| El | 40 |
| Fasad | 50 |
| Fönster | 50 |
| Yttertak | 40 |
| Ventilation | 25 |
| Hiss | 25 |
| Styr- och övervakning | 15 |
| Restpost | 200 |
| Övervärde tomträtt | 200 |

Fonder

Till fond för yttre underhåll skall föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan. Om föreningen inte upprättat en underhållsplan ska föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, skall avsättning till fonden för yttre underhåll samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

| | 2017-07-01 2018-06-30 | 2016-07-01- 2017-06-30 |
|---|--------------------------|---------------------------|
| Not 2 Rörelseintäkter | | |
| Årsavgifter | 1 868 640 | 1 194 570 |
| Hyror garage momspliktigt | 144 760 | 348 300 |
| Kabel-TV/Internet | 41 814 | 30 443 |
| El | 96 629 | 47 440 |
| Kyla | - | 68 599 |
| Debiterad indrivning | 300 | 60 |
| Debiterad överlåtelseavgift | 1 138 | - |
| Öresutjämning | -19 | - |
| | 2 153 262 | 1 689 413 |
| Not 3 Fastighetsskötsel | | |
| Fastighetsskötsel enligt avtal | -297 378 | -125 948 |
| Fastighetsskötsel enligt beställning | - | -2 353 |
| Städning enligt avtal | -105 560 | -38 257 |
| Hissbesiktning | -3 010 | - |
| Serviceavtal hiss | -37 295 | - |
| | -443 243 | -166 558 |
| Not 4 Taxebundna kostnader och uppvärmning | | |
| Elkostnader | -188 118 | -47 441 |
| Värmekostnader | -207 604 | -130 573 |
| Vattenkostnader | -41 680 | -22 393 |
| Sophämtning | -47 248 | -32 950 |
| Fjärrkyla | - | -77 724 |
| | -484 650 | -311 081 |

| | 2017-07-01 2018-06-30 | 2016-07-01- 2017-06-30 |
|---|--------------------------|---------------------------|
| Not 5 Övriga driftskostnader | | |
| Vidarefakturerering av kostnader | -3 194 | - |
| Vidarefakturerering garagekostnad | - | -420 000 |
| Fastighetsförsäkring | -61 598 | -32 031 |
| Tomträttsavgäld | -686 000 | -399 595 |
| Bredband/telefoni/fiber | -42 317 | -30 443 |
| Serviceavtal Scandic | -120 000 | -90 000 |
| | -913 109 | -972 069 |
| | | |
| Not 6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | |
| Hyra garage | -464 842 | -504 000 |
| Förbrukningsinventarier | -1 869 | -3 765 |
| Förbrukningsmaterial | -1 892 | - |
| Påminnelser/krav | -240 | - |
| Överlåtelseavgifter | -1 422 | - |
| Datakommunikation | -158 | -158 |
| Revisionsarvode | -15 000 | -10 000 |
| Års-, föreningsstämma | -7 500 | - |
| Medlems- och styrelsemöten | -73 | - |
| Ekonomisk förvaltning enligt avtal | -98 214 | -64 577 |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | -1 404 | -6 950 |
| Bankkostnader | -4 009 | -3 649 |
| Övriga externa kostnader | -600 | -710 |
| | -597 233 | -593 809 |
| | | |
| Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar | | |
| Byggnader | -2 985 625 | - |
| | -2 985 625 | - |
| | | |
| Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader, kortfristiga skulder | -273 187 | -210 687 |
| Kostnadsränta skattekontot | -2 344 | - |
| | -275 531 | -210 687 |

| | 2018-06-30 | 2017-06-30 |
|--|--------------------|--------------------|
| Not 9 Byggnader och tomträtt | | |
| Garanterad anskaffningskostnad enligt garantiutfästelse | 417 265 000 | 428 285 000 |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| -Vid årets början | 28 831 029 | 28 831 029 |
| Vid årets slut | 28 831 029 | 28 831 029 |
| Tomträtt | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärde | | |
| -Ingående anskaffningsvärde | 288 486 930 | 288 486 930 |
| Redovisat värde vid årets slut | 288 486 930 | 288 486 930 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| -Ingående avskrivningar | - | - |
| -Årets avskrivningar | -2 985 625 | - |
| Vid årets slut | -2 985 625 | - |
| <i>Då överlämnandet från exploatör ej är utförd och likvidavräkningen därmed ej är färdigställd hänvisas avskrivningskostnaden till den garanterade anskaffningskostnaden.</i> | | |
| Redovisat värde vid årets slut | 314 332 334 | 317 317 959 |
| Not 10 Kortfristiga fordringar | | |
| Avräkning för skatter och avgifter | 53 829 | 235 200 |
| Andra kortfristiga fordringar | 11 573 | 49 200 |
| | 65 402 | 284 400 |
| Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 379 581 | 431 779 |
| Upplupna kundfordringar | 64 078 | 228 472 |
| | 443 659 | 660 251 |
| Not 12 Kassa och bank | | |
| Transaktionskonto - SEB | 75 827 448 | 46 951 147 |
| | 75 827 448 | 46 951 147 |
| Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser | | |
| <i>Ställda säkerheter</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | - | - |
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |

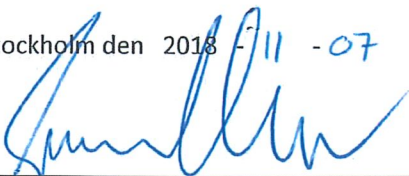
| | 2018-06-30 | 2017-06-30 |
|--|-----------------|-----------------|
| 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Förutbetalda avgifts- och hyresintäkter | -144 055 | -295 612 |
| Beräknat revisionsarvode | -25 000 | -10 000 |
| Övriga upplupna kostnader | -97 862 | -49 984 |
| | -266 917 | -355 596 |

Not 15 Nyckeltalsdefinitioner

| | |
|-----------------------------------|--|
| Nettoomsättning | Intäkter från avgifter och hyror |
| Balansomslutning | Summan av tillgångssidan alternativt summan av skulder och eget kapital |
| Resultat efter finansiella poster | Tar hänsyn till resultatet från finansiella poster exempelvis resultatet från andelar i koncern- och intressebolag, resultat från värdepapper och fordringar som faller inom typen anläggningstillgångar samt räntekostnader och ränteintäkter |
| Soliditet | Hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital |

Underskrifter

Stockholm den 2018 - 11 - 07



Göran Olsson
Ordförande

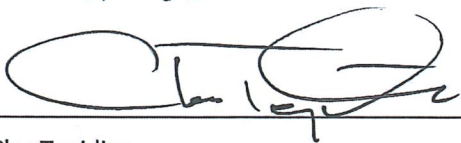


Björn Isaksson
Ledamot



Jens Haneklint
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den
2018 - 11 - 20



Clas Tegidius
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Orgelpipan 12, org.nr 769628-4251

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Orgelpipan 12 för räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30.

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 30 juni 2018 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 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 av Bostadsrättsföreningen Orgelpipan 12 för år 2017-07-01 - 2018-06-30 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 revisionsssed 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:

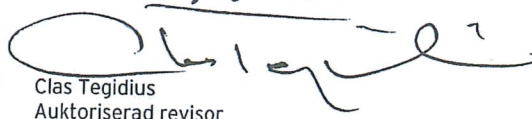
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Linköping den 20/4 2018



Clas Tegidius
Auktoriserad revisor

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.

Anläggningstillgångar, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera- dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

Förvaltningsberättelse, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kortfristiga skulder, är skulder som skall regleras (betalas) omgående/inom 30 dagar eller senast inom ett år.

Likviditet, man ställer föreningens snabba skulder dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

Långfristiga skulder, är skulder vars löptid överstiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller undre likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

Omsättningstillgångar, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton. Omsättnings-tillgångarna tillsammans med anläggnings-tillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkningen, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Revisionsberättelsen, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter att ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

Soliditet, är föreningen egna kapital ställt till relation till totalt kapital.

Ställda panter, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen uttaga s.k. överhypotek.

Upplupna intäkter, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.

*Årsredovisningen innehåller väsentlig information vid kontakt
med bank samt vid försäljning av bostadsrätt.
Se till att spara ditt exemplar alternativt veta var du finner den digitalt vid behov.*

