
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Solfjädern 3
Org nr: 769607-3779



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning	9
Balansräkning.....	10
Noter	12

Bilagor

Styrelsens ord
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Solfjädern 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-07-23. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-05.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är 123 tkr bättre än föregående år främst beroende på att föregående år hade en avgiftsfri månad samt att räntekostnaderna har minskat.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat beroende utfört underhåll. Underhållskostnaderna varierar naturligt över tid. Avsättning görs årligen till underhållsfond. Räntekostnaderna har minskat på grund av bättre räntevillkor.

Årets resultat ligger i linje med budgeten för 2017.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 186 % till 284 %

I resultatet ingår avskrivningar med 835 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 985 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Landsdomaren 11 i Lunds Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 51 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2003. Fastigheternas adress är Margaretavägen 3 A-C och M-N i Lund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne

KÜ
G.S.
CA
CE
A-KOU
MAR
SR

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
10	22	14	5	51

Dessutom tillkommer:

Garage
51

Total bostadsarea: 4 502 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är tillsammans med Brf Solfjädern 1 och Brf Solfjädern 2 delaktig i Solfjäderns samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen Lund Landsdomaren GA:2. Föreningens andel är (51/143). Gemensamhetsanläggningen omfattar garage, parkeringsplatser, sophus, gång- och transportvägar inklusive belysning, grönytor, bredbandsanslutning samt undercentral med mätare för vatten och värme. Samfällighetsföreningen administrerar även uthyrningen av föreningens garageplatser till medlemmarna i medlemsföreningarna.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 43 tkr och planerat underhåll för 15 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m². (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 002 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 223 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 32 524 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 084 tkr (241 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 002 tkr (223 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

V.Ö
G.Ö.
CA
CE
2020
2021
2022
2023
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Ventillation	2015	OVK
Ventillation	2016	Rengöring av kanaler

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Dränering	15

Planerat underhåll	År	Kommentar
Avloppsstammar	2018	Underhållsspolning

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sylvia Resch	Ordförande	Stämman	2018
Zingo Andersen	Sekreterare	Stämman	2018
Iia Bäckström	Informationsansvarig	Stämman	2018
Vangel Cukalevski	Fastighetsansvarig	Stämman	2018
Göran Örnevall	Boendevärd	Stämman	2018
Christina Andersson	Ekonomiansvarig	Stämman	2018
Ann-Kristin Nilsson	Ledamot	Stämman	2018
Kumpula			
Carin Cuadra	Ledamot	Stämman	2018
Hans Dahlgren	Ledamot	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Ingen utsedd

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Handwritten notes and signatures:
G.O.
V.C.
CC
A-400
vick
SK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 65.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 65.

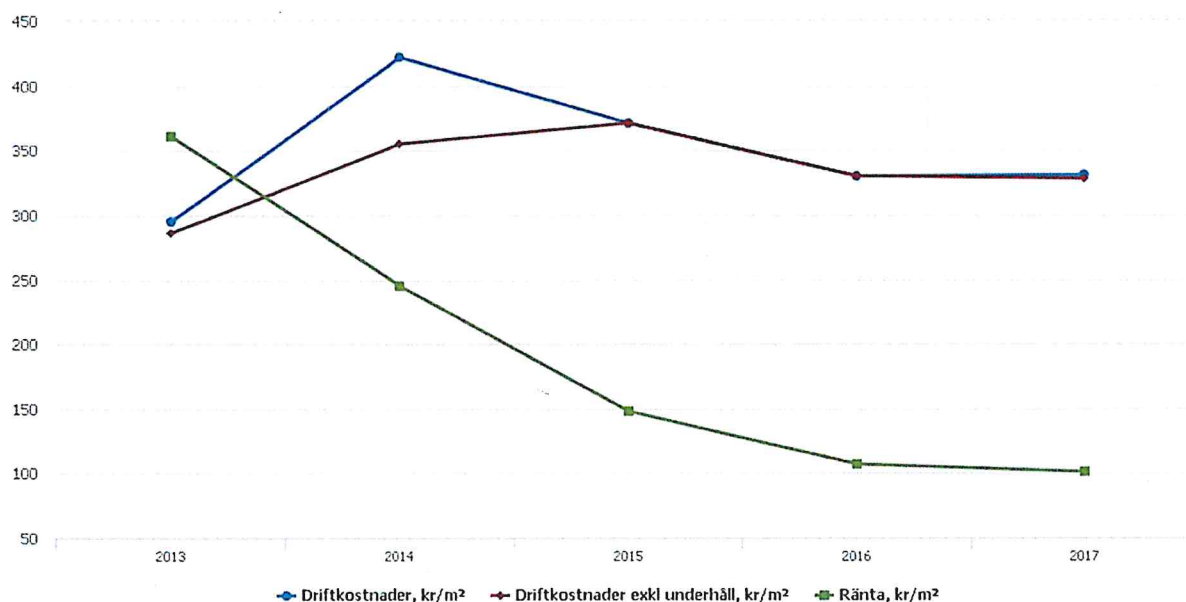
Föreningens årsavgift ändrades 2016-07-01 då den sänktes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2018-02-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 651 kr/m²/år.

Handwritten notes in blue ink, including the word "KÖ" and various initials and symbols.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 180	3 056	3 147	3 408	2 014
Rörelsens intäkter	3 213	3 082	3 172	3 427	3 352
Resultat efter finansiella poster	150	27	-142	-265	-104
Årets resultat	150	27	-142	-265	-104
Resultat exklusive avskrivningar	985	862	645	523	158
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-17	212	555	433	68
Avsättning till underhållsfond kr/m²	223	144	20	20	20
Balansomslutning	110 524	111 029	111 012	111 213	111 945
Soliditet %	59	59	59	59	59
Likviditet %	284	186	197	166	161
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	651	614	634	692	677
Driftkostnader, kr/m²	331	330	371	422	295
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	328	330	371	355	286
Ränta, kr/m²	101	107	148	245	361
Underhållsfond, kr/m²	259	184	20	0	46
Lån, kr/m²	9 807	9 878	9 949	9 985	10 007
Skuldkvot %	13,74	14,42	14,12	13,11	13,44

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

VÖ G.O. 21
 CE A-KOC
 CA 2020 SK

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	65 740 000	180 080	-376 818	27 415
Reservering för underhåll enl. stämmobeslut 2017		650 000	-650 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			27 415	-27 415
Reservering underhållsfond		1 002 000	-1 002 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-14 500	14 500	
Årets resultat				150 337
Vid årets slut	65 740 000	1 817 580	-1 986 903	150 337

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-999 403
Årets resultat	150 337
Årets fondavsättning	-1 002 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	14 500
Summa	-1 836 565

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:



Att balansera i ny räkning **-1 836 565**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

K.O. 28
G.O. 28
CA CC A-M
SR

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 180 220	3 056 263
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 415	25 765
Summa rörelseintäkter		3 212 635	3 082 028
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 489 296	-1 473 049
Övriga externa kostnader	Not 5	-188 701	-174 561
Personalkostnader	Not 6	-96 399	-92 866
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-834 526	-834 526
Summa rörelsekostnader		-2 608 922	-2 575 002
Rörelseresultat		603 713	507 027
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande poster	Not 8	-453 376	-479 612
Summa finansiella poster		-453 376	-479 612
Resultat efter finansiella poster		150 337	27 415
Årets resultat		150 337	27 415

V.Ö. 
G.Ö. 
CA CE A-WR
red SK

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	107 621 646	108 408 982
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	141 570	188 760
Summa materiella anläggningstillgångar		107 763 216	108 597 742
Summa anläggningstillgångar		107 763 216	108 597 742
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		26 006	0
Övriga fordringar	Not 11	342	96 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	36 989	175 103
Summa kortfristiga fordringar		63 337	271 834
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 697 482	2 159 901
Summa kassa och bank		2 697 482	2 159 901
Summa omsättningstillgångar		2 760 819	2 431 735
Summa Tillgångar		110 524 035	111 029 477

V.ö. 20
G.ö. 2A
CA CE A-W
1.12.17 SR

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	65 740 000	65 740 000	
Fond för yttre underhåll	1 817 580	180 080	
Summa bundet eget kapital	67 557 580	65 920 080	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 986 903	-376 818	
Årets resultat	150 337	27 415	
Summa fritt eget kapital	-1 836 565	-349 403	
Summa eget kapital	65 721 015	65 570 677	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	43 832 581	44 152 581
Summa långfristiga skulder		43 832 581	44 152 581
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	320 000	320 000
Leverantörsskulder		48 406	201 065
Skatteskulder		167 073	167 411
Övriga skulder		51 814	20 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	383 147	597 541
Summa kortfristiga skulder		970 440	1 306 218
Summa Eget kapital och Skulder	110 524 035	111 029 477	

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including "V.G.", "G.O.", "A-W", and other illegible scribbles.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 929 200	2 761 980
Hyror, garage	247 101	294 283
Hyror, p-platser	3 919	0
Summa nettoomsättning	3 180 220	3 056 263

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	27 604	25 765
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	0
Övriga rörelseintäkter	4 808	0
Summa övriga rörelseintäkter	32 415	25 765

V.G. → ZA
CA G.O.
CC AW
M.B.R.

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-14 500	0
Reparationer	-43 260	-129 748
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-84 735	-82 338
Arrendeavgifter	-1 168 301	0
Försäkringspremier	-35 984	-50 406
Kabel- och digital-TV	-27 514	-114 093
Obligatoriska besiktningar	-38 798	-41 547
Snö- och halkbekämpning	0	-10 633
Förbrukningsinventarier	-6 935	-5 146
Vatten	0	-94 094
Fastighetsel	-69 269	-78 941
Uppvärmning	0	-517 704
Sophantering och återvinning	0	-75 408
Förvaltningsarvode drift	0	-272 991
Summa driftkostnader	-1 489 296	-1 473 049

Föregående år har föreningen varit del av en gemensamhetsanläggning och fördelat kostnaderna för vatten, värme, sophantering, bredband, städ, skötsel, snö- och halkbekämpning per medlemsförening. Från och med 2017 hanteras gemensamhetsanläggningen av Solfjädersnäs samfällighetsförening och kostnadslagen täcks nu av samfällighetsavgiften vilket påverkar jämförelsetalen mot 2016. Solfjädersnäs samfällighet gjorde 2017 ett positivt resultat på 402 tkr. Överskottet är en tillgång för Brf Solfjädersnäs 3 utifrån andelstal i samfälligheten och kan medföra minskade samfällighetsavgifter alternativt utdelning i framtiden.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode	-148 199	-144 629
Arvode, yrkesrevisorer	-7 544	-12 244
Övriga förvaltningskostnader	-2 506	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 272	0
Kontorsmateriel	-591	-1 558
Telefon och porto	-4 174	-1 879
Medlems- och föreningsavgifter	-5 600	-5 600
Bankkostnader	-1 963	0
Övriga externa kostnader	-11 852	-8 651
Summa övriga externa kostnader	-188 701	-174 561

2017 V.Ö.
G.Ö. ZA
CA Ce A-W.
2012 BR

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-74 998	-75 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-211
Sociala kostnader	-21 401	-17 655
Summa personalkostnader	-96 399	-92 866

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-787 336	-787 336
Avskrivning Maskiner och inventarier	-47 190	-47 190
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-834 526	-834 526

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-452 511	-478 910
Övriga räntekostnader	-865	-702
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-453 376	-479 612

CA V:O 2
G.O. 2A
27 4hr.
27 CR

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	88 886 000	88 886 000
Mark	24 164 000	24 164 000
	113 050 000	113 050 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	113 050 000	113 050 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-4 641 018	-3 853 682
	-4 641 018	-3 853 682

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-787 336	-787 336
-----------------------------	----------	----------

	-787 336	-787 336
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 428 354	-4 641 018

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	83 457 646	84 244 982
Mark	24 164 000	24 164 000

Taxeringsvärden

Byggnader	59 767 000	59 767 000
Mark	28 000 000	28 000 000
Totalt taxeringsvärde	87 767 000	87 767 000

CA G.O. V.Ö. S. J. H. CE AKR
12/12/17

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	235 950	174 000
	235 950	174 000
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	61 950
	0	61 950
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	235 950	235 950
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-47 190	0
	-47 190	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-47 190	-47 190
	-47 190	-47 190
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-94 380	-47 190
Restvärde enligt plan vid årets slut	141 570	188 760
Varav		
Inventarier och verktyg	141 570	188 760

Not 11 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	342	86 262
Andra kortfristiga fordringar	0	10 469
Summa övriga fordringar	342	96 731

VÖCA
G.O.
CC
2017-12-31
2016-12-31

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	6 803
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 989	6 300
Förutbetald samfällighetsavgift	0	162 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 989	175 103

Not 13 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	1 666 602	1 950 555
Transaktionskonto	1 030 881	209 346
Summa kassa och bank	2 697 482	2 159 901

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	44 152 581	44 472 581
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-320 000	-320 000
Långfristig skuld vid årets slut	43 832 581	44 152 581

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,95%		8 090 450,00	0,00	0,00	8 090 450,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2018-12-01	7 525 741,00	0,00	80 000,00	7 445 741,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2018-12-30	8 631 448,00	0,00	80 000,00	8 551 448,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2018-12-30	12 396 526,00	0,00	80 000,00	12 316 526,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2019-12-01	7 828 416,00	0,00	80 000,00	7 748 416,00
Summa			44 472 581,00	0,00	320 000,00	44 152 581,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 320.000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1.280.000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 42.552.581 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

V.O. [Signature]
G.E. [Signature]
CA [Signature]
CC [Signature]
AW [Signature]
SR [Signature]

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	23 565	22 500
Upplupna räntekostnader	21 647	24 211
Upplupna elkostnader	5 547	8 780
Upplupna värmekostnader	0	75 472
Upplupna kostnader för renhållning	0	6 392
Upplupna revisionsarvoden	7 125	13 750
Upplupna styrelsearvoden	75 000	75 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 105	352
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	243 158	371 084
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	383 147	597 541

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	47 860 000	47 860 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång


Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

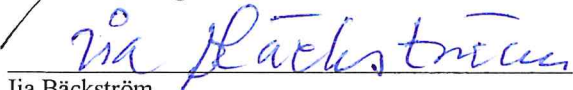
Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and the name "G.O. CC A-KW".


Styrelsens underskrifter

dund 20180329 - 20180402
Ort och datum



Sylvia Resch



Zingo Andersen

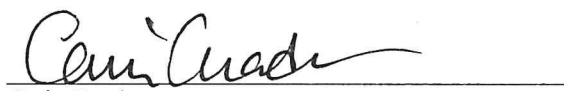

Iia Bäckström


Vangel Cukalevski


Göran Örnevall

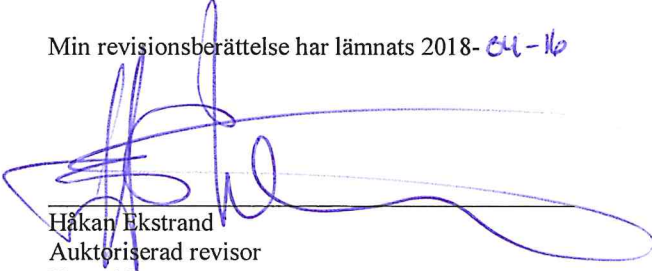

Christina Andersson


Ann-Kristin Nilsson Kumpula


Carin Cuadra


Hans Dahlgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-16


Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Yrev AB

Styrelsens ord

Året som gått

Efter att ha haft teknisk förvaltning hos Riksbyggen sedan våren 2016, har vi nu avslutat vårt första år med Riksbyggen som ekonomisk förvaltare. Även bildandet av Samfälligheten (Solfjäders Samfällighetsförening, SSF) i år påverkar utseendet. Det innebär att en del kostnader är redovisade och grupperade annorlunda än tidigare, varför jämförelser med 2016 blir lite svårare på radnivå. T ex så kommer hela kostnaden från Samfälligheten i en post.

Under året har styrelsen haft 11 styrelsemöten. Vi har haft en årsstämma, en extrastämma där vi beslutade att styrelsen endast skulle ha ordinarie ledamöter och en extrastämma för att välja om suppleanterna till ordinarie.

Därutöver har vi deltagit i SSF-styrelsens arbete vid en extra stämma och 6 ordinarie styrelsemöten. Sylvia Resch har varit ledamot och Zingo Andersen suppleant i SSF styrelsen.

Information till medlemmarna har lämnats via mejl till alla utom tre medlemmar som fått papperskopior, samt genom anslag i trappan.

Under året har vi tillsammans med Solfjädern 1 och 2 deltagit i 2 fixardagar. Anslutningen var som vanligt bra, och grillkorven gick åt! Några medlemmar deltog i en kräftskiva och i december bjöd föreningen på glögg.

Mycket tid och arbete har gått åt till att planera för åtgärd av fönstren och fasadskivorna. Vi gör projektet tillsammans med Solfjädern 1 och 2 och med Riksbyggen som projektledare inför upphandlingen. Det är ett komplicerat och stort arbete. Riksbyggen har arbetat fram ett offertunderlag som man skickat ut till ett antal entreprenörer. I skrivande stund inväntas fortfarande ett par offerter och sen börjar arbetet med att utvärdera och jämföra dessa. Än så länge har vi inte spikat projektet. Det är dock uppenbart att vi har stora problem med fukt i vissa fönsterpartier och med att fasadplattorna inte är täta. Det har förekommit fukt även i karmarna. S1, som byggdes först, har de största problemen. Våra hus byggdes sist, men om ett par år är vi i samma situation. Vi kommer att ge detaljerad information så fort vi vet mer. Projektet är så stort att vi kommer att kalla till en extrastämma angående projektet.

Vad händer framöver?

SSF har beslutat att gå vidare med laddenheter för elbilar i garaget. I år har vi möjlighet till bidrag som täcker en stor del av finansieringen. Stödet för åtgärden var stor enligt enkäten, även om svarsfrekvensen (43 stycken) kunde varit bättre. När det blir verklighet återstår att se, men förhoppningsvis kommer vi igång under året.

SSF har även bestämt att öka belysningen av grönområdet utanför festlokalen. Det är mycket mörkt mot vårdskolan. Lampor med skymningsrelä ska sättas upp på husens gavlar.

S3 har tecknat en ny försäkring med If till samma kostnad som vår tidigare försäkring hos Länsförsäkringar. Den omfattar även bostadsrättstilläget för samtliga lägenheter. Medlemmarna kan

då avsluta sina bostadsrättstillägget i sin hemförsäkring. Den nya försäkringen gäller fr o m 20180501.

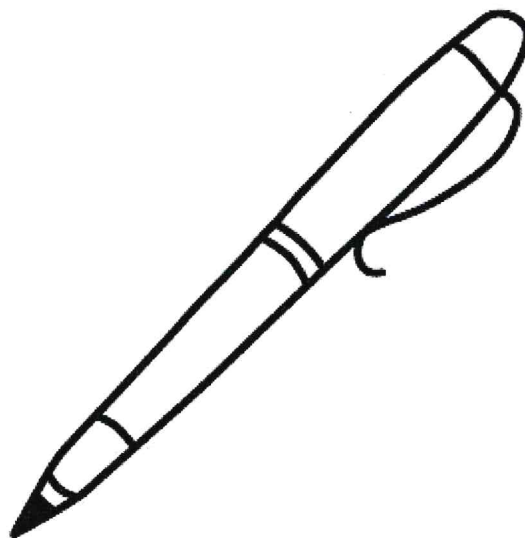
Genom att vi har både teknisk och ekonomisk förvaltning i Riksbyggen har vi nu kunnat samordna avsättningar till underhåll. Tidigare har föreningen endast avsatt minimibeloppet enligt stadgarna.

De faktiska långsiktiga underhållskostnaderna kräver en större avsättning, enligt underhållsplanen. Vårt mål är att alla boende ska bära sina egna kostnader. I princip har avgifterna knappt höjts under åren som gått - en höjning med 6%, en sänkning med 6%, två avgiftsfria månader vid låg ränta. I år i februari höjdes avgifterna med 10%. Nu har vi en samlad bedömning och hoppas att ekonomin blir stabil. Lånet som hittills löpt med rörlig ränta, har nu i mars bundits på 4 år med en ränta på 1,19%.

Utöver fönster och fasad ser vi inga större projekt den närmaste tiden. Vi fortsätter att utveckla våra gemensamma områden tillsammans med Solfjädern 1 och 2.

Styrelsen vill tacka alla som har hjälpt till under året som gått!

Styrelsen
Brf Solfjädern 3



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (lånsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftkostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Solfjädern 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Solfjädern 3 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Solfjädern 3
Org.nr 769607-3779

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Solfjädern 3 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2017-03-29 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 Solfjädern 3 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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

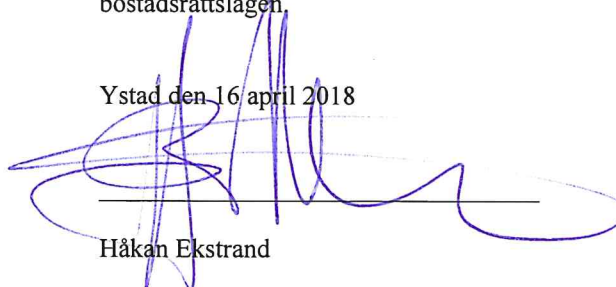
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Ystad den 16 april 2018



Håkan Ekstrand

Auktoriserad revisor