
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Studierektorn 1
Org nr: 769606-6609



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Studierektorn 1 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.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 587 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 766 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Studierektorn 1 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 32 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1996. Fastighetens adress är Ulricehamnsvägen 31 och 35 i Johanneshov.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector försäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet har från och med 2017-07-01 en årlig avgäld på 185 800 kr.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
4	22	6	32

Dessutom tillkommer:

P-platser

15

Total bostadsarea: 2 672 m²

Varav hyresrätter: 322 m²

Årets taxeringsvärde 54 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 54 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Stockholm Drift Team
Fastighetsservice	Stockholm Drift Team
Städning	Maries Puts & Städ
Hushållssopor	Stockholm Vatten AB
Återvinning	Ragnsells AB
Hissar	Otis AB
Kabel-TV	Com Hem
Datakommunikation	Stokab

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 111 tkr och planerat underhåll för 178 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.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2016 och visar på ett underhållsbehov på 463 tkr per år de närmaste 10 åren.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 564 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	178

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Bengt Demborg	Ledamot	Stämman
Jennifer Lindström	Ledamot	Stämman
Joakim Larsson	Ledamot	Stämman
Susanne Dahlqvist	Ledamot	Stämman
Marcus Lycksell	Ledamot	Stämman
Stella Wiedenborg Goldring	Ledamot	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Anne-Li Demborg	Stämman
Marika Fahlen	Stämman

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

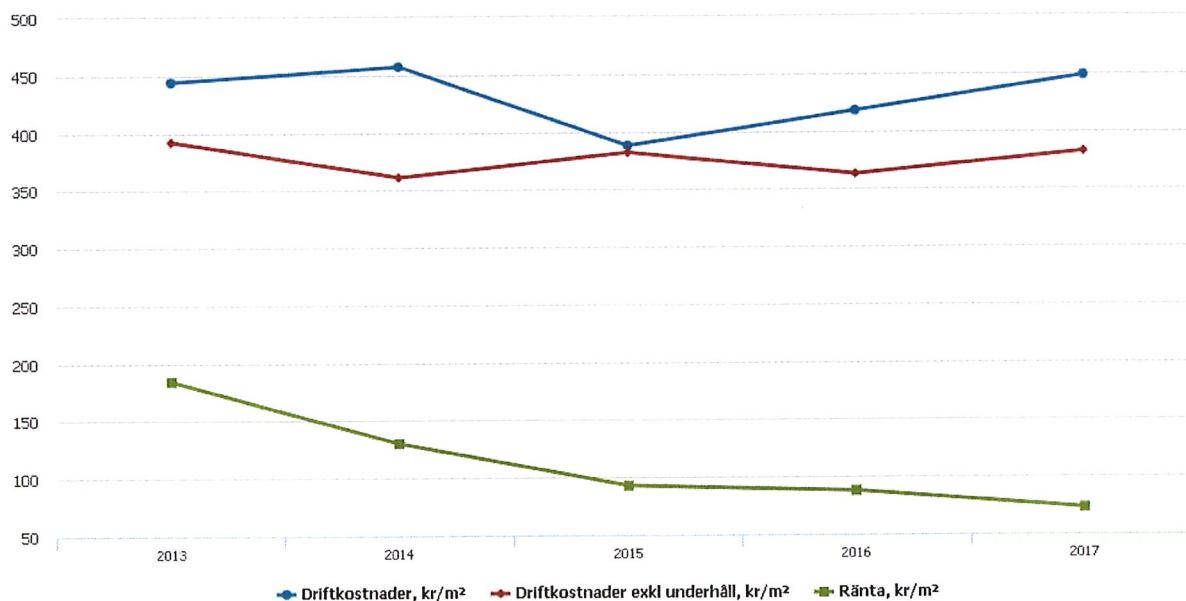
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2016-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 789 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 307	2 286	2 257	2 252	2 295
Resultat efter finansiella poster	179	186	244	207	388
Årets resultat	179	186	244	207	388
Resultat exklusive avskrivningar	766	773	831	573	488
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	202	209	453	87	2
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	211	211	141	182	182
Balansomslutning	70 280	70 085	69 858	69 559	72 983
Soliditet %	86	86	86	86	81
Likviditet %	794	683	585	470	887
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	789	690	680	680	648
Driftkostnader, kr/m ²	448	418	388	457	444
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	382	363	382	361	392
Ränta, kr/m ²	73	88	93	130	184
Underhållsfond, kr/m ²	972	827	671	536	450
Lån, kr/m ²	3 555	3 555	3 555	3 555	4 865
Skuldkvot %	4	4	4	4	6

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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

A

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	53 619 000	5 720 000	2 209 762	-1 736 734	185 612
Disposition enl. årsstämmobeslut				185 612	-185 612
Reservering underhållsfond			564 000	-564 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-177 701	177 701	
Årets resultat					179 186
Vid årets slut	53 619 000	5 720 000	2 596 061	-1 937 421	179 186

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 551 122
Årets resultat	179 186
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-564 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	177 701
Summa	-1 758 234

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 1 758 234

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

M

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 307 441	2 285 515
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 244	207
Summa rörelseintäkter		2 309 685	2 285 722
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 198 371	-1 117 645
Övriga externa kostnader	Not 5	-94 030	-110 200
Personalkostnader	Not 6	-56 080	-51 145
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-587 012	-587 012
Summa rörelsekostnader		-1 935 493	-1 866 003
Rörelseresultat		374 192	419 719
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	19	2 097
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-195 024	-236 204
Summa finansiella poster		-195 005	-234 107
Resultat efter finansiella poster		179 186	185 612
Årets resultat		179 186	185 612

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	65 440 451	66 012 343
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	50 758	65 879
Summa materiella anläggningstillgångar		65 491 209	66 078 222
Summa anläggningstillgångar		65 491 209	66 078 222
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	44 123	43 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	58 484	50 399
Summa kortfristiga fordringar		102 607	93 901
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	4 686 368	3 912 379
Summa kassa och bank		4 686 368	3 912 379
Summa omsättningstillgångar		4 788 975	4 006 280
Summa Tillgångar		70 280 184	70 084 502

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	59 339 000	59 339 000	
Fond för yttre underhåll	2 596 061	2 209 762	
Summa bundet eget kapital	61 935 061	61 548 762	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 937 421	-1 736 734	
Årets resultat	179 186	185 612	
Summa fritt eget kapital	-1 758 234	-1 551 122	
Summa eget kapital	60 176 826	59 997 640	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 500 000	9 500 000
Summa långfristiga skulder		9 500 000	9 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 16	81 753	55 184
Skatteskulder	Not 17	82 656	80 352
Övriga skulder	Not 18	105 098	127 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	333 851	323 339
Summa kortfristiga skulder		603 358	586 862
Summa Eget kapital och Skulder		70 280 184	70 084 502

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
Om- och tillbyggnader	Linjär	120
Avfallsbehållare	Linjär	20
Vattenpumpar	Linjär	10
Markteglyta	Linjär	10
Vitvaror	Linjär	10
Tvättstugeutrustning	Linjär	10
Låssystem	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 853 862	1 844 766
Hyror, bostäder	412 134	409 969
Hyror, p-platser	41 445	30 780
Summa nettoomsättning	2 307 441	2 285 515

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	2 240	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	27
Summa övriga rörelseintäkter	2 244	207

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-177 701	-147 447
Reparationer	-110 950	-104 435
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-42 080	-40 576
Tomträttsavgäld	-175 100	-153 700
Försäkringspremier	-17 189	-12 426
Kabel- och digital-TV	-8 504	-6 222
Obligatoriska besiktningar	-10 702	-7 038
Snö- och halkbekämpning	-2 925	-8 434
Förbrukningsinventarier	-4 390	-14 030
Vatten	-91 613	-87 165
Fastighetsel	-45 114	-46 840
Uppvärmning	-371 373	-378 394
Sophantering och återvinning	-30 058	-33 339
Förvaltningsarvode drift	-110 672	-77 599
Summa driftkostnader	-1 198 371	-1 117 645

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-52 710	-51 816
IT-kostnader	-12 240	-9 180
Arvode, yrkesrevisorer	-18 000	-19 250
Övriga förvaltningskostnader	0	-7 740
Kreditupplysningar	0	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 032	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 997	-5 506
Konsultarvoden	-556	0
Bankkostnader	-1 495	-720
Övriga externa kostnader	0	-15 538
Summa övriga externa kostnader	-94 030	-110 200

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-39 450	-35 000
Övriga ersättningar	0	-2 475
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 700	-1 550
Sociala kostnader	-13 930	-12 120
Summa personalkostnader	-56 080	-51 145

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-558 026	-558 026
Avskrivning Vattenpumpar	-4 553	-4 553
Avskrivning Marktegeltyta & Avfallsbehållare	-9 313	-9 313
Avskrivning Vitvaror & Tvättstugeutrustning	-11 276	-11 276
Avskrivning Låssystem	-3 845	-3 845
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-587 012	-587 012

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	2 092
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	19	1
Övriga ränteintäkter	0	4
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	19	2 097

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-194 690	-236 204
Övriga räntekostnader	-334	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-195 024	-236 204



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	67 702 169	67 702 169
Vattenpumpar	45 531	45 531
Marktegelyta	19 126	19 126
Avfallsbehållare	148 000	148 000
	67 914 826	67 914 826
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	67 914 826	67 914 826

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-1 832 982	-1 274 956
Vattenpumpar	-35 825	-31 272
Marktegelyta	-11 476	-9 563
Avfallsbehållare	-22 200	-14 800
	- 1 902 483	- 1 330 591

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-558 026	-558 026
Årets avskrivning vattenpumpar	-4 553	-4 553
Årets avskrivning marktegelyta	-1 913	-1 913
Årets avskrivning avfallsbehållare	-7 400	-7 400
	- 571 892	- 571 892
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 2 474 375	- 1 902 483

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	65 311 161	65 869 187
Vattenpumpar	5 153	9 706
Marktegelyta	5 737	7 650
Avfallsbehållare	118 400	125 800

Taxeringsvärden

Byggnader	32 000 000	32 000 000
Mark	22 000 000	22 000 000
Totalt taxeringsvärde	54 000 000	54 000 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Vitvaror	89 100	89 100
Tvättstugeutrustning	23 655	23 655
Låssystem	38 448	38 448
	151 203	151 203
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	151 203	151 203

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Vitvaror	-35 640	-26 730
Tvättstugeutrustning	-18 926	-16 560
Låssystem	-30 759	-26 914
	- 85 325	- 70 204

Årets avskrivningar

Vitvaror	-8 910	-8 910
Tvättstugeutrustning	-2 366	-2 366
Låssystem	-3 845	-3 845
	- 15 121	- 15 121

Akkumulerade avskrivningar

Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-100 445	-85 324
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 100 446	- 85 325

Restvärde enligt plan vid årets slut

50 758 **65 879**

Varav

Vitvaror	44 550	53 460
Tvättstugeutrustning	2 364	4 730
Låssystem	3 844	7 689

Not 12 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	44 123	43 502
Summa övriga fordringar	44 123	43 502

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	4 349	4 142
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 021	2 097
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 060	3 060
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 604	0
Förutbetald tomträtsavgäld	46 450	41 100
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 484	50 399

Not 14 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	1 954	1 954
Bankmedel	75 570	75 570
Transaktionskonto	4 608 844	3 834 855
Summa kassa och bank	4 686 368	3 912 379

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	9 500 000	9 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	9 500 000	9 500 000

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,61 %	2018-02-23	1 950 000,00	0,00	0,00	1 950 000,00
SWEDBANK	1,22 %	2020-09-25	1 010 000,00	0,00	0,00	1 010 000,00
SWEDBANK	1,86%	2021-12-20	3 710 000,00	0,00	0,00	3 710 000,00
SWEDBANK	1,70%	2022-04-25	2 830 000,00	0,00	0,00	2 830 000,00
Summa			9 500 000,00	0,00	0,00	9 500 000,00

Not 16 Leverantörskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörskulder	81 753	55 184
Summa leverantörskulder	81 753	55 184

Not 17 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	82 656	80 352
Summa skatteskulder	82 656	80 352

Not 18 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga skulder	104 978	104 978
Skuld sociala avgifter och skatter	0	23 009
Avräkning hyror och avgifter	120	0
Summa övriga skulder	105 098	127 987

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	14 553	17 862
Upplupna elkostnader	7 815	7 663
Upplupna värmekostnader	53 656	89 615
Upplupna kostnader för renhållning	1 600	3 928
Upplupna revisionsarvoden	18 250	18 500
Upplupna styrelsearvoden	57 630	1 550
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 498	4 498
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	175 849	179 723
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	333 851	323 339

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	23 605 000	23 605 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

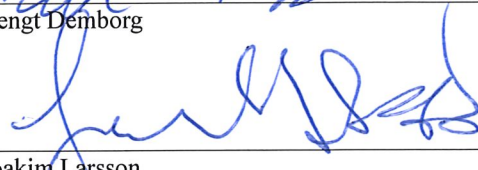


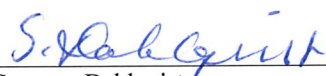
Styrelsens underskrifter

Stockholm 2018-05-07
Ort och datum


Bengt Demborg


Jennifer Lindström



Joakim Larsson


Susanne Dahlqvist


Marcus Lycksell


Stella Wiedenborg Goldring

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-08


Per Engzell
Engzells revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Studierektorn 1, org.nr 769606-6609

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Studierektorn 1 för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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, förfälskning, 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Studierektorn 1 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2018-05-08

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell

Auktoriserad revisor

