

Årsredovisning
för
Brf Stråhattsfabriken

769623-0197

Räkenskapsåret

2017

20
B SF AP
21

Styrelsen för Brf Stråhattsfabriken, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-06-24.

Föreningens fastighet

Oscar Properties totalrenoverade fastigheten 2011-2012 och omvandlade lokalerna från kontor till 39 bostadslägenheter. Sommaren 2012 var bygget klart och medlemmarna flyttade in. Fastigheten är i väldigt gott skick. Ytterligare beskrivning av föreningen och fastigheten finns på föreningens hemsida www.strahattsfabriken.se.

Föreningens fastighet består av 3 huskroppar med totalt 39 bostadsrätter samt 1 lokal. Den totala boytan är 4 011 kvm och lokalytan 936 kvm Föreningen disponerar 22 bilplatser och 3 mcplatser i garage.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1,5 rum och kök
5 st	2 rum och kök
14 st	3 rum och kök
6 st	4 rum och kök
4 st	5 rum och kök
4 st	6 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Försäkringsgivare är Moderna Försäkringar.

Fastighetens tekniska status

Oscar Properties totalrenoverade fastigheten Pagen 14 2011 - 2012 och omvandlade lokalerna till bostäder. Inför bildningen av bostadsrättsföreningen gjordes en omfattande ombyggnad av fastigheten. Den tekniska statusen är mycket god. Styrelsen har tagit fram en underhållsplan som ligger till grund för avsättningen av medel till fonden för yttre underhåll. Underhållsplanen går att ladda ner från föreningens hemsida www.strahattsfabriken.se.

Servitut

Fastigheten omfattas av ett antal inskrivna avtalsservitut såväl till förmån som till last för fastigheten.

PS
PF
PF
PF

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Då fastigheten fått nytt värdeår till 2012 kommer föreningen, med nuvarande regler, att vara befriad från kommunal fastighetsavgift till och med 2027.

Föreningen betalar fastighetsskatt för lokaler med 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 167 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 100 000 000 kr och markvärde 67 600 000 kr. Värdeår är 2012.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2018-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Stoft Fastighetsteknik AB, för fastighetsskötsel med BeWe Fastighetsservice AB och för trappstädning med Conditia Gruppen AB.

Föreningens ekonomi

Föreningen har mycket god ekonomi även om avskrivningarna på fastigheten (1,1 Mkr per år) drar ner det redovisade resultatet. Under 2017 har ytterligare 1,5 Mkr amorterats på föreningens långsiktiga lån.

Styrelsens ambition är att månadsavgifterna över en längre tidsperiod ska täcka föreningens löpande kostnader och avsättning till framtida underhåll enligt föreningens underhållsplan samt amorteringar.

Merparten av föreningens lån är uppdelat i fyra ungefär lika stora delar med lång bindningstid för räntan samt ett mindre lån med rörlig ränta.

Under 2018 kommer lokalhyresgästens kontrakt att omförhandlas.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 630 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Styrelsen föreslår att avsättning till yttre fond skall ske med 481 000 kr för 2017.

AP
BB
KSF
S

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman 23 maj 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter Bo Lindqvist, ordförande
 Adam Persson, sekreterare
 Björn Gustavsson, kassör
 Anders Palmgren
 Sara Feinberg
 Viktor Björk

Suppleant Anna Oskarsson
 Sebastian Magnani

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Söderberg & Partners. Inget arvode har utgått till styrelsen.

Revisorer

Per Artvin
Nexia Revisionsbyrå

Valberedning

Karin Collste Sammankallande
Svante Bergström

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 64 medlemmar. Under året har 5 medlemmar tillträtt samt 6 medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 466	5 436	5 489	5 149
Resultat efter finansiella poster	128	358	-392	-855
Soliditet (%)	74,1	73,3	73,0	73,0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	267 050 000	1 335 320	-3 900 711	358 650	264 843 259
Disposition av föregående års resultat:		404 808	-46 158	-358 650	0
Årets resultat				127 530	127 530
Belopp vid årets utgång	267 050 000	1 740 128	-3 946 869	127 530	264 970 789

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 946 869
årets vinst	127 530
	-3 819 339
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	481 000
	-4 300 339
	-3 819 339

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

AP
15 87
2

Resulträkning	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 466 295	5 436 384
Övriga rörelseintäkter		2	516 600
Summa rörelseintäkter		5 466 297	5 952 984
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 584 310	-1 475 359
Övriga externa kostnader	4	-389 735	-368 433
Avskrivningar	5	-1 101 813	-1 101 813
Summa rörelsekostnader		-3 075 858	-2 945 605
Rörelseresultat		2 390 439	3 007 379
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		585	2 033
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 263 494	-2 650 762
Summa finansiella poster		-2 262 909	-2 648 729
Resultat efter finansiella poster		127 530	358 650
Årets resultat		127 530	358 650

AP BC
B OF
P

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	355 140 854	356 242 667
Summa materiella anläggningstillgångar		355 140 854	356 242 667
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	0	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	1
Summa anläggningstillgångar		355 140 854	356 242 668
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	2 208 433	1 450 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	28 657	32 677
Summa kortfristiga fordringar		2 237 090	1 483 489
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		104 986	348 829
Summa kassa och bank		104 986	348 829
Summa omsättningstillgångar		2 342 076	1 832 318
SUMMA TILLGÅNGAR		357 482 930	358 074 986

ARBE
SOF
21

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		267 050 000	267 050 000
Fond för yttre underhåll		1 740 128	1 335 320
Summa bundet eget kapital		268 790 128	268 385 320
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 946 869	-3 900 711
Årets resultat		127 530	358 650
Summa fritt eget kapital		-3 819 339	-3 542 061
Summa eget kapital		264 970 789	264 843 259
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	90 400 000	91 907 500
Summa långfristiga skulder		90 400 000	91 907 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		236 375	182 856
Skatteskulder		536 504	532 000
Övriga skulder		229 879	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 109 383	609 371
Summa kortfristiga skulder		2 112 141	1 324 227
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		357 482 930	358 074 986

AB B&S
S PF
21

Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		127 530	358 650
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 101 813	1 101 813
Förändring skatteskuld/fordran		4 504	8 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 233 847	1 468 463
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-9 784	-888 426
Förändring av kortfristiga fordringar		-265 566	2 966 872
Förändring av leverantörsskulder		53 519	52 976
Förändring av kortfristiga skulder		739 675	-2 853 628
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 751 691	746 257
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 507 500	-1 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 507 500	-1 700 000
Årets kassaflöde		244 191	-953 743
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 781 698	2 735 441
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 025 889	1 781 698

APB
3/17
21

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 200 år

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	2 526 648	2 526 648
Hyror lokaler	1 987 730	1 951 558
P-plats och garage	685 917	692 178
Debiterad fastighetsskatt	266 000	266 000
	5 466 295	5 436 384

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	37 777	37 456
Städkostnader	73 954	84 027
Hyra av entrémattor	10 478	10 456
Snöröjning/sandning	7 215	42 568
Serviceavtal	1 336	12 492
Hisskostnader	17 285	3 415
Portar	1 503	1 634
Reparationer	119 498	118 755
Hissreparationer	118 544	7 275
Trädgård och utemiljö	2 892	0
Planerat underhåll	60 875	0
Fastighetsel	61 934	73 638
Uppvärmning	620 690	729 859
Vatten och avlopp	84 777	86 135
Avfallshantering	105 308	106 332
Försäkringskostnader	36 768	23 721
Kabel-tv	23 588	0
Bredband	105 662	54 636
Teknisk förvaltning	82 762	58 183
Förbrukningsinventarier	2 324	14 887
Förbrukningsmaterial	9 140	9 890
	1 584 310	1 475 359

AB
RF
2

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt	266 504	270 000
Telefoni	1 304	1 310
Datorkommunikation	4 674	0
Hemsida	1 186	238
Porto	2 406	3 005
Föreningsgemensamma kostnader	6 300	6 815
Revisionsarvode	19 120	18 759
Ekonomisk förvaltning	44 404	46 355
Bankkostnader	1 000	2 308
Konsultarvoden	29 828	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 110	0
Övriga poster	7 899	19 643
	389 735	368 433

Not 5 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	220 362 513	220 362 513
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	220 362 513	220 362 513
Ingående avskrivningar	-4 958 158	-3 856 345
Årets avskrivningar	-1 101 813	-1 101 813
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 059 971	-4 958 158
Redovisat värde mark	140 838 312	140 838 312
Utgående redovisat värde mark	140 838 312	140 838 312
Utgående redovisat värde	355 140 854	356 242 667
Taxeringsvärden byggnader	67 600 000	67 600 000
Taxeringsvärden mark	100 000 000	100 000 000
	167 600 000	167 600 000

NB
BTF

Not 6 Andelar i koncernföretag

Föreningen köpte under 2011 andelar i Fastighets AB Pag 14 som då ägde fastigheten Pagen 14. Föreningen förvärvade i slutet av 2011 fastigheten av dotterbolaget till underpris, vilket i enlighet med RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag, jämföras med utdelning och därmed setts som en återbetalning av köpeskillningen för aktierna. Den mottagna utdelningen (fastigheten) har redovisats till sitt verkliga värde i bostadsrättsföreningen, och har därför ökat posten Byggnader och mark med motsvarande belopp. Fastighets AB PAg 14 har likviderats under 2017.

Not 7 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	287 529	5 619
Avräkningskonto förvaltare	1 920 904	1 432 869
Momsfordran	0	7 051
Övrigt	0	5 273
	2 208 433	1 450 812

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	12 454	11 861
Ekonomisk förvaltning	11 093	11 004
Medlemsavgift	5 110	5 110
Teknisk förvaltning	0	4 702
	28 657	32 677

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank 754296	2,52	2027-05-25	17 200 000	23 707 500
Swedbank 754312	1,45	2021-05-25	22 000 000	22 000 000
Swedbank 754338	2,391	2025-03-25	22 500 000	22 500 000
Swedbank 754346	3,21	2023-03-27	23 700 000	23 700 000
Swedbank 145415	0,723	2018-03-28	5 000 000	0
			90 400 000	91 907 500

Förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen: 63 400 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	154 040	182 496
Revision	20 000	20 000
Fastighetsel	5 948	6 144
Fjärrvärme	135 692	141 048
Övrigt		3 254
Förutbetalda avgifter och hyror	793 704	256 429
	1 109 384	609 371

ABG
SF
RF

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckning	120 000 000	120 000 000
	120 000 000	120 000 000

Stockholm 2018-04-23



Bo Lindqvist



Adam Persson



Björn Gustavsson



Anders Palmgren



Sara Feinberg



Viktor Björk

Min revisionsberättelse har lämnats 8/5 2018



Per Artvin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stråhattsfabriken
Org.nr. 769623-0197

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stråhattsfabriken för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat 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 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

Våra 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 våra 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 våra 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. Våra 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 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 Stråhattsfabriken för år 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 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den 3 maj 2018



Per Artvin
Auktoriserad revisor