

Årsredovisning för

BRF Lavetten 16

769609-8487

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lavetten 16 får härmed avge förvaltningsberättelse och ekonomisk redovisning för tiden 2017-01-01 - 2017-12-31.

Verksamhet

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lavetten 16 bildades 2003-07-17. Föreningen har organisationsnummer 769609-8487.

Ekonomi

Som närmare framgår av den ekonomiska redovisningen, hade föreningen vid utgången av redovisningsperioden skulder till kreditinstitut om 47 946 500 kr, vilket innebär - 6 430 000 kr jämfört med tidigare, medan rörelseresultatet för perioden visar 851 334 kr.

De skulderna till kreditinstitut om 47 946 500 kr består som tidigare av lån hos Stadshypotek.

Medlemsinformation

FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Lavetten 16 i Stockholm, byggd 1984, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheten är fr o m 2016 taxerad till 117 400 000 kr, fördelat på 59 400 000 kr för mark och 58 000 000 kr för byggnad. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

FÖRENINGEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-14, varvid stadgeenliga ärenden behandlades och information lämnades om olika aktuella frågor.

På grund av förhållandet mellan hyresintäkterna och intäkterna avseende bostadsrätterna är föreningen en s k oäkta bostadsförening.

STYRELSEN

Styrelsen har för 2017 fram till den ordinarie föreningsstämman 2017-05-14 bestått av Lennart Adler, Niklas Tannegård, Anna Söder och Lars Bergman som ledamöter samt Sarah Moureau som suppleant. Som ny ledamot har Jim Lindberg invalts. Sarah Moureau omvaldes som suppleant. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2017 färdigställdes samtliga fem lägenheter som byggts om från att vara lokalyta för de tidigare hyresgästerna Folktandvården och Hemtjänsten. Tre av dessa fem lägenheter såldes under räkenskapsåret. Vidare har föreningen bytt leverantörer av ekonomisk förvaltare, från Brain Accounting AB till Hem & Fastighet, samt städtjänst, från Mickes Fönsterputs och städ till Maries Städ.

REVISORER

Revisor har varit godkänd revisor Katarina Lindholm, Finnhammars Revisionsbyrå.

LÄGENHETER OCH LOKALER

Vid utgången av 2017 var 41 av föreningens 46 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt, medan 5 var upplåtna med hyresrätt. I övrigt har 4 bostadsrätter fått nya innehavare under verksamhetsåret. Andrahandsuthyrningar sker årsvis enligt gällande regler. Hyran för hyreslägenheterna har inte höjts och för bostadsrättslägenheterna har avgiften varit oförändrad under 2017. Föreningens samtliga sex lokaler är upplåtna enligt lokalhyreskontrakt med en löptid på tre år. Utöver bostadslägenheter och lokaler finns i källarplanet ett tjugotal garageplatser, som samtliga är uthyrda, varav majoriteten till husinnevånare enligt separata kontrakt.

FÖRVALTNING

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Brain Accounting AB (tidigare Winqvist & Österling AB), medan den tekniska förvaltningen ombesörjs av P E A D Fastighetsskötsel sedan början av 2007. Enligt föreningsstämmans beslut i maj 2017 uppgår styrelsearvodena för 2017 till totalt 100 000 kr.

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma kommer att hållas 2018-05-14.

KL

Förändring i Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	47 511 614	11 421 167	2 871 534	-6 100 314	-6 187 457
Insatser	4 167 250				
Upplåtelseavgifter		10 932 750			
Disposition enl. stämmobeslut					
Avsättning till yttre fond			352 200	-352 200	
Balansering resultat				-6 187 457	6 187 457
Årets resultat					-208 126
Vid årets slut	51 678 864	22 353 917	3 223 734	-12 639 971	-208 126

Flerårsöversikt

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Nettoomsättning	4 900 103	4 825 004	5 544 576	5 808 965
Resultat efter finansiella poster	-208 126	-6 187 457	-791 332	-3 928 230
Soliditet, %	56,7%	46,8%	51,9%	51,7%

DISPOSITION AV RÖRELSERESULTAT

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att	
balanserat resultat	-12 639 971
årets underskott	-208 127
Summa	-12 848 098
disponeras genom att det	
efter avsättning för yttre fond, 0,3 % av taxeringsvärdet	352 200
balanseras i ny räkning	-13 200 298
Summa	-12 848 098

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	4 900 103	4 825 004
Övriga rörelseintäkter		304 775	4 801
Summa rörelseintäkter		5 204 878	4 829 805
Rörelsekostnader			
Reparation och underhåll	3	-1 121 117	-5 535 061
Driftskostnader	4	-1 748 533	-1 674 834
Fastighetsadministration	5	-931 110	-2 254 309
Personalkostnader		-131 871	-193 118
Avskrivningar enligt plan	6	-420 913	-410 131
Summa rörelsekostnader		-4 353 544	-10 067 453
Rörelseresultat		851 334	-5 237 648
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		962	4 390
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 060 422	-954 199
Summa finansiella poster		-1 059 460	-949 809
Resultat efter finansiella poster		-208 126	-6 187 457
Årets resultat		-208 126	-6 187 457

KL

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	111 342 098	103 475 734
Summa materiella anläggningstillgångar		111 342 098	103 475 734
Summa anläggningstillgångar		111 342 098	103 475 734
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		-	388 383
Övriga fordringar		548 575	577 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	24 972	50 734
Summa kortfristiga fordringar		573 547	1 016 340
Kassa och bank		1 583 557	1 208 033
Summa omsättningstillgångar		2 157 104	2 224 373
SUMMA TILLGÅNGAR		113 499 202	105 700 107

K

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		74 032 781	58 932 781
Yttre fond		3 223 734	2 871 534
Summa bundet eget kapital		77 256 515	61 804 315
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 639 971	-6 100 314
Årets resultat		-208 126	-6 187 457
Summa fritt eget kapital		-12 848 097	-12 287 771
Summa eget kapital		64 408 418	49 516 544
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	47 516 500	53 946 500
Övriga långfristiga skulder		316 400	316 400
Summa långfristiga skulder		47 832 900	54 262 900
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	430 000	430 000
Leverantörsskulder		323 131	284 893
Övriga skulder		94 827	229 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	409 926	976 352
Summa kortfristiga skulder		1 257 884	1 920 663
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 499 202	105 700 107

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-208 126	-6 187 457
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	420 913	410 131
	<u>212 787</u>	<u>-5 777 326</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	212 787	-5 777 326
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	442 793	-250 735
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-662 779	163 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 199	-5 864 471
Investeringsverksamheten		
Pågående om- och tillbyggnad	-8 287 277	-338 553
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 287 277	-338 553
Finansieringsverksamheten		
Upplåtna lägenheter	15 100 000	
Upptagna lån	3 109 550	5 000 000
Amortering av låneskulder	-9 539 550	-564 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 670 000	4 435 500
Årets kassaflöde	375 524	-1 767 524
Likvida medel vid årets början	1 208 033	2 975 557
Likvida medel vid årets slut	1 583 557	1 208 033

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning

i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivningar görs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5
-Kallvattenservice	30
-Fjärrvärmecentral,frånluftsvärmepump, fläktanl.	15

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Hyror bostäder	470 340	472 926
Hyror lokaler	3 269 136	3 180 430
Garage	281 933	290 033
Årsavgifter	583 110	574 380
Fastighetsskatt	295 584	307 235
Summa	4 900 103	4 825 004

Not 3 Reparation och underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Reparation bostäder	18 840	-
Reparation lokal	-	990 461
Reparation/Underhåll gemensamma utrymmen	847 360	13 504
Reparation av install. VA/Sanitet	2 485	11 392
Reparation av install. Ventilation	-	26 641
Reparation av tvättstugeutrustning	-	12 070
Reparation värme	27 438	8 903
Reparation/Underhåll av hissar	151 161	100 406
Underhåll ventilation	64 421	58 983
Underhåll Lokaler	-	4 254 507
Underhåll garage och p-platser	-	23 294
Övrig reparation/underhåll	9 412	34 899
Summa	1 121 117	5 535 060

Not 4 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	235 806	153 173
Snöskottning	5 913	25 349
Trädgårdsskötsel	108 817	147 167
Städning	119 701	105 617
Besiktningskostnader	11 633	13 842
Bevakningskostnad	-	1 892
El	285 603	245 397
Värme	292 960	282 044
Vatten/avlopp	112 023	105 454
Sophämtning	49 363	41 831
Kabel-tv avgift	14 204	12 151
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	-	2 720
Fastighetsförsäkring	58 797	59 833
Fastighetsskatt	447 914	445 988
Övriga fastighetskostnader	5 799	32 376
Summa	1 748 533	1 674 834

Not 5 Fastighetsadministration

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Revisionsarvode	43 759	18 189
Kameral förvaltning	79 896	81 764
Konsultarvode W&Ö	14 354	17 394
Advokatkostnader	-	154 500
Konsultarvoden	763 807	1 950 977
Service avgift Fastighetsägarna	4 801	4 950
Bankkostnader	3 171	7 355
Övriga administrativa kostnader	21 323	19 180
	931 111	2 254 309

K2

Not 6 Avskrivningar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	420 913	410 131
Summa	420 913	410 131

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	106 331 695	105 993 142
-Nyanskaffningar	8 287 277	338 553
	114 618 972	106 331 695
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 855 961	-2 445 830
-Årets avskrivning enligt plan	-420 913	-410 131
	-3 276 874	-2 855 961
Redovisat värde vid årets slut	111 342 098	103 475 734
Taxeringsvärde byggnader:	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärde mark:	59 400 000	59 400 000
	117 400 000	117 400 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	19 283	20 231
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 689	2 847
Förutbetald fjärrvärme 5 år avtal fasta avgifter	-	27 656
	24 972	50 734

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Belopp	Ränta	Tid för ränte- omsättning
Stadshypotek	8 675 000	1,3%	2018-01-30
Stadshypotek	6 016 250	1,35%	2018-07-30
Stadshypotek	6 385 500	3,07%	2019-07-30
Stadshypotek	5 278 500	1,02%	2018-07-30
Stadshypotek	7 500 000	0,76%	2018-09-01
Stadshypotek	7 181 250	1,02%	2019-09-01
Stadshypotek	6 910 000	1,30%	2018-02-02
	47 946 500		
Förfaller inom ett år från balansdagen	430 000		

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna styrelsearvoden	100 000	100 000
Upplupna sociala avgifter	31 420	26 902
Förutbetalda hyror/avgifter	63 437	635 884
Upplupet revisionsarvode	16 600	16 600
Upplupen kostnad fjärrvärme	39 219	18 393
Upplupen kostnad el	35 409	32 090
Upplupna utgiftsräntor	110 159	146 483
Övriga poster	13 683	
	409 927	976 352

Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	70 000 000	70 000 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

I början av 2018 har samtliga lägenheter fått nya säkerhetsdörrar. Vidare har öppet fiber installerats i samtliga lägenheter och lokaler vilket gör att medlemmar och hyresgäster kan välja fritt bland ett antal tele- och internetleverantörer till skillnad från innan installationen då ComHem var det enda alternativet.

K2

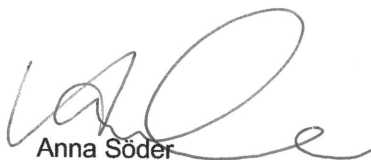
Underskrifter

Stockholm den

2018



Niklas Tannegård
Ledamot



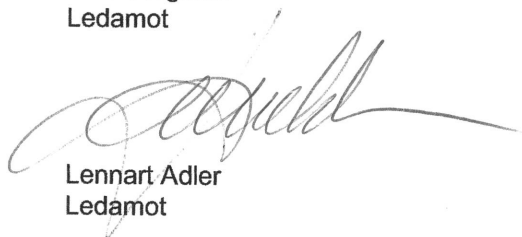
Anna Söder
Ledamot



Lars Bergman
Ledamot

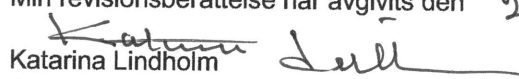


Jim Lindberg
Ledamot



Lennart Adler
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den 2/5 2018



Katarina Lindholm
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Brf Lavetten 16**
Org.nr. 769609-8487

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lavetten 16 för år 2017-01-01—2017-12-31.

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

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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. Risker 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 Lavetten 16 för år 2017-01-01— 2017-12-31 samt av förslagen 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Övriga upplysningar

Som framgår av förvaltningsberättelsen har föreningen under året genomfört ombyggnad av lokaler till lägenheter. Jag vill fästa uppmärksamhet på att detta kan vara en sådan väsentlig förändring som bör beslutats på en föreningsstämma. Jag kan inte se att något beslut har fattats.

Anmärkning

Avseende den ombyggnad som skett under året vill jag påtala att styrelsen haft stora brister i sina rutiner vad gäller dokumentationen av upphandlingen och kring den ekonomiska uppföljningen av denna ombyggnad.

Stockholm 2018-05-02



Katarina Lindholm
Godkänd revisor