

**Brf Tältet**  
**Org. nr 716421-6546**  
**Årsredovisning**  
**1 jan 2017 – 31 dec 2017**

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tältet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

Bo Järncrantz  
Mats Dahl  
Lotta Pettersson  
Ulf Sarlén  
Björn Johansson

#### Roll

Ordförande  
Vice ordförande  
Sekreterare  
Ledamot  
Ledamot

#### Styrelsesuppleanter

Elisabeth Jonerholm  
Ingrid Hilmers

Suppleant  
Suppleant

I tur att avgå är Lotta Pettersson, Ulf Sarlén, Björn Johansson, Elisabeth Jonerholm och Ingrid Hilmers.

#### Ordinarie Revisorer

Claes-Göran Gustavsson  
Per Engzell

Revisor  
Auktoriserad revisor

#### Revisorsuppleanter

Lasse Carling  
Per Engzell Revisions AB

Revisorsuppleant  
Revisorsuppleant

#### Valberedning

Anna-Stina Sarlén (sammankallande), Monica Karlsson

#### Vice Vård

Ulf Sarlén

#### Firmateckning

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



*Handwritten signature in blue ink.*

## Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Sabeln 8 i Södertälje kommun med byggnaden som omfattar 59 lägenheter och en föreningslokal (Logen). Fastighetens adress är Östra Kanalgatan 14 – 22 och Vilhelmsundsgränd 1a - b.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	8	29	18	3

### Därtill kommer

Lokaler	P-platser
1	70

Byggnaden är uppförd	2003.
Total tomtyta	7923 m <sup>2</sup>
Total bostadsyta är	5330 m <sup>2</sup>
därtill kommer föreningslokalen om	26 m <sup>2</sup>

## Brf Tältet (avtal och försäkringar)

### Område

Hissar  
Teknisk förvaltning  
Städning (trapphus)  
Ekonomisk förvaltning  
Yttre skötsel (trädgård)  
Fiberkabel (TV, internet)  
El-nät  
El-leverantör  
Sophämtning  
Jour  
Fjärrvärme

### Avtalspart

PW Hiss och El AB  
V & I AB (Ventilation och Inomhusklimat Sverige AB)  
Carant Städservice  
Bostadsförvaltning Sverige AB  
Jörgen Westerlund AB Södertälje  
Telge Nät AB  
Telge Energi AB  
Skellefteå Kraft AB  
Telge Återvinning AB  
V & I Sverige AB  
Telge Nät AB

Fastigheten är fullvärdeförsäkrade hos IF.

Bostadsrättstillägg till hemförsäkring bekostas av föreningen.

## Bostadsrätterna.

Vi är sedan 2012 medlemmar i Bostadsrätterna, i medlemskapet ingår att vi har fri tillgång till deras kurser och service i bostadsrättsliga frågor, vi har även en kostnadsfri hemsida via dem.

## Samfälligheten Sabeln

Föreningen är med i samfällighetsföreningen Sabeln, där även brf Manegen och parhusen är med. Sabeln ansvarar för gemensamhetsanläggningar såsom gator, gångvägar, gatubelysning samt vatten och dagvattenavlopp. Tältet representeras i Sabeln av Mats Dahl och Ulf Sarlén.



13/Jan 2014 BJ/MS

## Verksamheten under räkenskapsåret

### Årsstämma 2017

Årsstämma hölls på Lindängens förskola den 27 april 2017 och hade 38 % närvaro av röstberättigade medlemmar (23 röstberättigade medlemmar närvarande varav 1 via ombud). Verksamhetsberättelsen och bokslutet för 1 jan 2016 – 31 dec 2016 presenterades. Medlemmarna beslöt att godkänna alla handlingar och ge styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Sedvanliga val av styrelse, revisorer och valberedning genomfördes.

### Styrelsemöten

Under verksamhetsåret (1 jan 2017 – 31 dec 2017) har det hållits 11 styrelsemöten inklusive det konstituerande mötet efter årsstämman (fyra av dessa möten har hållits av den tidigare styrelsen jan – april 2016). De ordinarie mötena har hållits i vår gemensamhetslokal Logen ÖK18.

Mellan styrelsemötena har styrelsen haft kontinuerliga kontakter för att påskynda ärenden och hålla varandra informerade.

### Teknisk förvaltning

Den Obligatoriska Ventilationskontrollen (OVK) som genomfördes under 2016 kunde avslutas under våren efter en del justeringar. Vårt vattenreningssystem, Bauer Watertechnology, kräver ett visst underhåll bl a filterbyte två gånger per år. Vi har också justerat alla ventiler i värmesystemet i källargångarna för att få en bra värme i våra lägenheter. I ÖK 22, som ju ligger längst bort från undercentralen, har vi också justerat alla termostater i elementen för att få en bättre värme.

### Information till medlemmarna

Information från styrelsen har publicerats regelbundet på föreningens hemsida

<http://taltet.bostadsrattarna.se/bostadsrattsforeningen-taltet-i-sodertalje>. Utöver detta har 4 informationsblad publicerats på hemsidan, liksom information från sjöfartsverket angående Mälarpjektet. Dessutom har information publicerats i plexiglasställen vid postfacken.

### Ekonomi

- El och värmekostnader – Styrelsen har under året noga följt kostnaderna för el och uppvärmning och jämfört förbrukning och kostnader under ett par års följd. Elkostnaderna ligger på ungefär samma nivå som 2016 vilket även uppvärmningskostnaderna gör.
- Offerter från försäkringsbolaget har tagits in det resulterade i ett byta av försäkringsbolag till IF, som gav oss lägre premie till samma villkor

### Banklån

- Beslut om sänkning av avgiften med 5 % från och med 1 april 2017
- Den 28 februari 2017 lade vi om ett rörligt lån på 8 miljoner i SEB till ett fast på 5 år och amorterade samtidigt 1,5 miljoner vilket sänkte lånet till 6,5 miljoner. Vårt 10 åriga lån på 16 miljoner i Swedbank avslutade vi per den 24 mars 2017 och flyttade över till SEB där vi delade upp 16 miljoner i två lån på 8 miljoner vardera. Ett bundet lån på 4 år och ett rörligt banklån på 8 miljoner, eftersom vi valt ett banklån till skillnad från bostadslån, så kan vi binda lånet vilken dag vi vill utan att vänta på förfallodag.
- Beslut att sänka avgiften med ytterligare 5 % från och med 1 juli

## Underhållsplan

Styrelsen arbetar aktivt med uppdatering av underhållsplanen på både kort sikt (10 år) och lång sikt (30 år). Kostnader under året som varit med i underhållsplanen är målning av ett antal hiss dörrar som har varit skadade i samband med alla flyttningar

## Hissar

Sedvanliga hissbesiktningar genomförs två gånger per år. Vi har också gjort en större reparation av hissen i ÖK 22.

Nödtelefonerna i hissarna kräver särskilda telefonlinjer. Vi har nu bytt från Telia till Tele2 och därmed minskat kostnaderna per år med nästan 7 000 kr

## Parkering

På stämman den 26 april 2017 fick styrelsen i uppdrag att utreda frågan om laddstationer för elbilar alternativt att bygga om befintliga elstolpar.

Styrelsens har utrett och kommit fram till att vi bygger om befintliga laddstolpar när vi får någon ledig och behovet av laddplats för elbil finns. I dagsläget har det inte kommit in någon förfrågan om en sådan plats, så för tillfället ser vi inte att det finns något behov.

## Soprummet

Sophanteringen har i stort sett fungerat bra men vid de stora helgerna blir det lätt överfullt. De boende har uppmanats att utnyttja Returen för större kartonger och all elektronik. Vi har också beslutat att rengöra kärnen ett par gånger per år.

## Tvättstuga

Vi har haft två informationsmöten om tvättstugan för att informera om maskinerna bl a hur de fungerar optimalt samt hur de ska rengöras. Städning av tvättstugan är också viktig och kan nu underlättas med hjälp av en nyinköpt dammsugare

## Mälarprojektet (utbyggnaden av Södertälje kanal och slussen)

Mälarprojektet fortsätter som planerat av Sjöfartsverket, fortlöpande information har publicerats på hemsidan. Det som berör oss mest är den s.k. spontningen när man driver ner eller slår ner järnbalkar i kanalkanterna. Den västra sidan mitt emot vårt område är nu klar. Vår sida kommer att beröras tidigast om ett år.

## Kanalstaden

Bygget av kvarteret Sporren har mötts av invändningar inte bara från oss utan också från Länsstyrelsen. Projektet verkar vara skjutet på framtiden.

## Trädgårdsgruppen

Förutom den vanliga trädgårdsskötseln har vår entreprenör bl.a. bytt områdets papperskorgar och lagt markduk och nytt grus på Boulebanan.

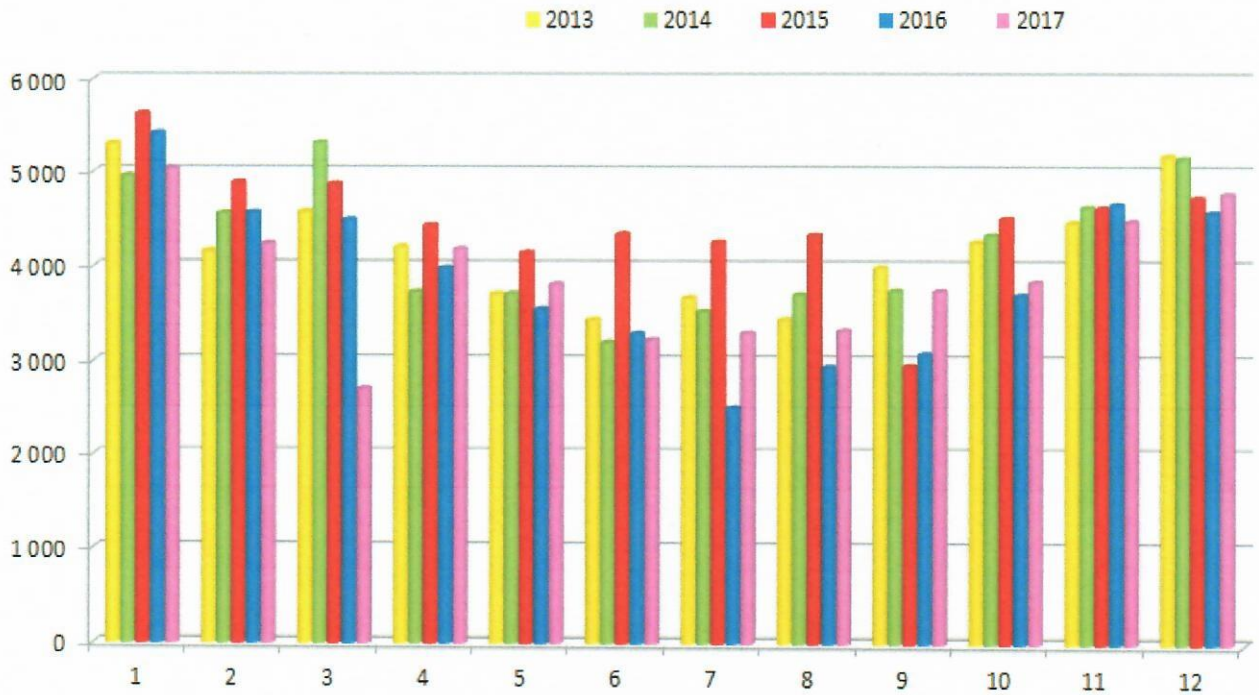
I samband med vårstädningen i slutet av april byttes jorden i rabatten vid ÖK 22 och de gamla buskarna ersattes med Rhododendron. Trädgårdsgruppen arbetade i övrigt med ersättning av buskar, flytt/plantering av lökar, plantering och skötsel av sommarblommor i krukor samt ogrärensning i Rhododendronrabatter och Syrénhäckar

## Medlemsaktiviteter

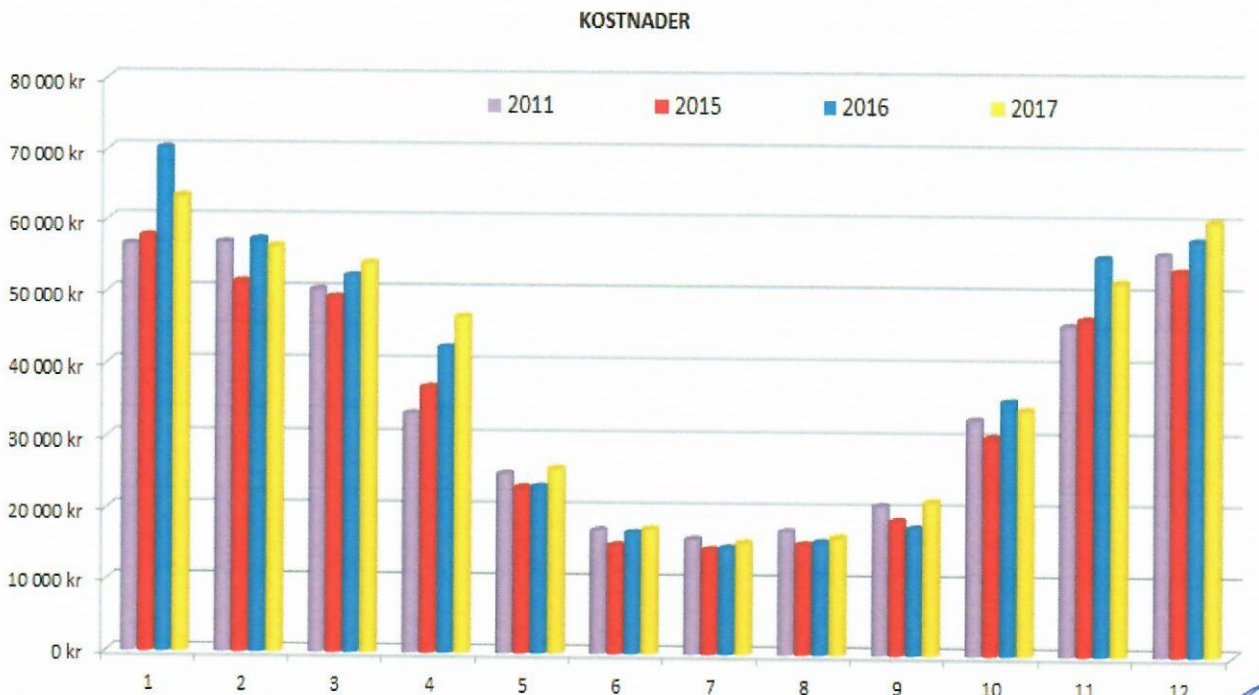
- Vårstädning genomfördes en helg i april. Slänten vid boulebanan rensades från sly, ogräs togs bort i planteringar och runt huset och hissarna städades. Vårstädningen avslutades med sedvanlig förplägnad och allmän samvaro. Någon hösstädning genomfördes inte under 2017.
- Höstfest – hölls den 9 september.

## Elförbrukning – minus hushållens el (2013 – 2017)

### Husets elförbrukning kWh 2013-2017

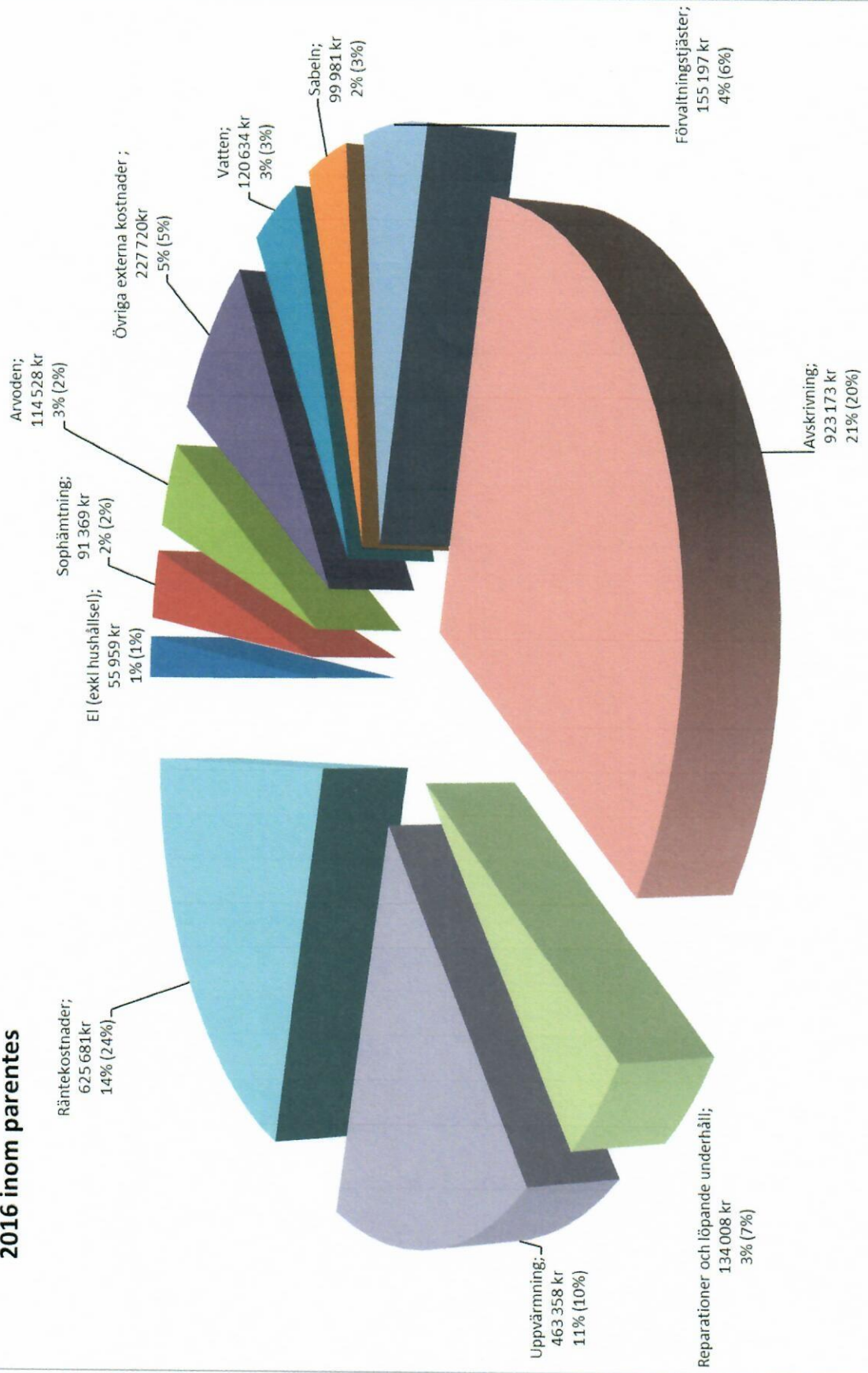


## Värmekostnader (2015 – 2017 startår 2011)



*Handwritten signature and date: 28/9/18*

# 2017 Kostnader i kr och % 2016 inom parentes



*MS P/AD LSP BJ*

## Medlemsinformation

Föreningen består av 59 bostadsrätter. Antalet är oförändrat sedan föreningen bildades. Tre bostadsrätter har överlåtits under verksamhetsåret, till ett genomsnittligt försäljningspris på 22 474 kr/m<sup>2</sup> (2016: 21 831 kr/m<sup>2</sup>).

## Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	4 409 tkr	4 704 tkr	4 727 tkr	4 713 tkr
Årets resultat	997 tkr	583 tkr	574 tkr	-155 tkr
Årsavgift/ m <sup>2</sup>	774 kr	825 kr	825 kr	825 kr
Soliditet %	63 %	61 %	62 %	60 %
Lån/ m <sup>2</sup>	7 224 kr	7 516 kr	7 704 kr	7 892 kr
Ränta/ m <sup>2</sup>	117 kr	209 kr	249 kr	343 kr
Avskrivning/ m <sup>2</sup>	169 kr	169 kr	169 kr	169 kr
Avsättning till underhåll/ m <sup>2</sup>	75 kr	66 kr	66 kr	66 kr
Samlad fond för yttre underhåll/ m <sup>2</sup>	608 kr	521 kr	503 kr	436 kr

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- nsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång <i>Disp. enl. stämman</i>	61 498 000	3 042 954	-779 493	583 705	64 345 166
Balanseras i ny räkning			583 705	-583 705	0
Förändring underhållsfond		199 400	-199 400		0
Årets resultat				997 325	997 325
<b>Belopp vid årets utgång</b>	61 498 000	3 242 354	395 189	997 325	65 342 490

## Resultatdisposition

### Medel att disponera:

Ansamlad/t förlust/överskott?	4 811 kr
Årets resultat	997 325 kr
Avsättning till fond för yttre underhåll	-400 000 kr
Summa	602 136 kr

### Förslag till disposition:

anspråktagande av fond för yttre underhåll	10 884 kr
Balanseras i ny räkning	613 020 kr
Summa	613 020 kr

✓



## RESULTATRÄKNING

	1	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	2	4 176 938	4 456 681
Övriga rörelseintäkter	3	232 324	247 544
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 409 262</b>	<b>4 704 225</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4, 5, 6	-1 520 839	-1 747 872
Övriga externa kostnader	7	-227 720	-219 743
Arvoden	8	-114 528	-115 260
Avskrivningar		-923 173	-923 179
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 786 260</b>	<b>-3 006 054</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 623 002</b>	<b>1 698 171</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-625 681	-1 114 482
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-625 677</b>	<b>-1 114 466</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>997 325</b>	<b>583 705</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>997 325</b>	<b>583 705</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>997 325</b>	<b>583 705</b>
<b>TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNINGEN</b>			
Avsättning till underhållsfond		-400 000	-360 000
lanspråktagande av underhållsfond		10 884	181 250
<b>RESULTAT EFTER FONDFÖRÄNDRING</b>		<b>608 209</b>	<b>404 955</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	100 776 114	101 639 649
Inventarier och pågående nyanläggningar	10	349 200	408 838
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>101 125 314</i>	<i>102 048 487</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>101 125 314</b>	<b>102 048 487</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 607	2 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 765	90 475
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>85 372</i>	<i>93 276</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 227 082	2 965 348
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>3 227 082</i>	<i>2 965 348</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 312 454</b>	<b>3 058 624</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>104 437 768</b>	<b>105 107 111</b>



MS Bofond 2017

		2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		61 498 000	61 498 000
Underhållsfond		3 242 354	3 042 954
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>64 740 354</i>	<i>64 540 954</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-395 189	-779 494
Årets resultat		997 325	583 705
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>602 136</i>	<i>-195 789</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>65 342 490</b>	<b>64 345 165</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	<b>11, 12</b>	38 500 000	40 062 805
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 500 000</b>	<b>40 062 805</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		159 315	83 369
Skatteskulder		3 643	33 518
Övriga skulder		48 198	48 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	384 123	533 425
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>595 279</b>	<b>699 142</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>104 437 769</b>	<b>105 107 112</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	0,83	120
Markanläggningar	20	5
Inventarier	10	10

#### Underhåll och underhållsfond

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

Enligt anvisningar från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättningar utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anger planenlig fondavsättning och ianspråktagande ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

### Not 2 Intäkternas fördelning

	2017	2016
Avgifter bostäder	4 130 148	4 398 981
Hyror parkeringsplatser	46 790	57 700
	<b>4 176 938</b>	<b>4 456 681</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Elavgifter	215 015	227 454
Övrigt	17 309	20 090
	<b>232 324</b>	<b>247 544</b>

### Not 4 Fastighetskostnader och reparationer

	2017	2016
Trädgårdsskötsel avtal J Westerlund	-110 283	-109 634
Städning	-75 125	-96 782
Hiss	-45 026	-27 156
Planenligt underhåll	-	-181 250
Trädgård och markarbeten	-61 809	-120 847
Arvode Teknisk förvaltning	-44 934	-47 785
Övrigt	-29 922	-20 320
OVK ( Planenligt underhåll )	-10 884	-19 350
Reparation installationer	-37 083	-
	<b>-415 066</b>	<b>-623 124</b>

Not 5	Taxebundna kostnader	2017	2016
	El	-270 974	-260 026
	Uppvärmning	-463 358	-460 301
	Vatten	-120 634	-131 004
	Sophämtning	-91 369	-90 712
		<b>-946 335</b>	<b>-942 043</b>
Not 6	Övriga driftkostnader	2017	2016
	Försäkringspremie	-59 457	-64 453
	Medlemsavgift Sabeln	-99 981	-118 252
		<b>-159 438</b>	<b>-182 705</b>
Not 7	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Arvode ekonomisk förvaltning	-76 835	-75 881
	Revision	-19 250	-18 750
	Tele/data	-10 370	-10 727
	Övrigt	-37 939	-27 972
	Fastighetskatt ( avgift )	-77 585	-74 812
	Pant och överlåtelseavgifter	-5 741	-11 601
		<b>-227 720</b>	<b>-219 743</b>
Not 8	Arvoden för styrelse, revisor och valberedning	2017	2016
	<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>		
	Löner och ersättningar	94 200	94 900
	Sociala kostnader *	20 328	20 360
	<i>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	<i>114 528</i>	<i>115 260</i>
Not 9	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	107 156 781	107 156 781
	Utgående anskaffningsvärden	107 156 781	107 156 781
	Ingående avskrivningar	-5 517 132	-4 653 594
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-863 535	-863 538
	Utgående avskrivningar	-6 380 667	-5 517 132
	<b>Redovisat värde</b>	<b>100 776 114</b>	<b>101 639 649</b>
	Taxeringsvärden	68 600 000	68 600 000
	Varav taxeringsvärde mark	14 600 000	14 600 000

Bokfört markvärdet uppgår till 3,116,387 kr.

Not 10	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	773 312	773 312
	Utgående anskaffningsvärden	773 312	773 312
	Ingående avskrivningar	-364 474	-304 833
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-59 638	-59 641
	Utgående avskrivningar	-424 112	-364 474
	<b>Redovisat värde</b>	<b>349 200</b>	<b>408 838</b>

Not 11	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	SEB Bolån 1,48% Bundet tom 2020-03-28	8 000 000	8 000 000
	SEB Bolån 1,39% Bundet tom 2018-02-28	8 000 000	8 000 000
	SEB Bolån 0,67% Bundet tom 2017-02-28	0	8 000 000
	SEB Bolån 1,47% Bundet tom 2022-02-28	6 500 000	0
	SEB banklån rörligt 0,72%	8 000 000	0
	Swedbank hypotek 4,87 Bundet tom 2017-03-04	0	16 062 805
	SEB Bolån 1,30% Bundet tom 2021-03-28	8 000 000	0
	<b>38 500 000</b>	<b>40 062 805</b>	

Ingen löpande amortering sker f.n.  
Föreningen har extraamorterat 1,562,805 kr under 2017


Not 12	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	<i>Ställda säkerheter</i>		
	Pantbrev i fastigheten Södertälje, Sabeln 8	47 806 000	47 806 000
		<b>47 806 000</b>	<b>47 806 000</b>

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupna ränteutgifter	10 505	130 682
	Förinbetalda avgifter	234 054	263 992
	El	28 426	26 618
	Värme	60 454	57 805
	Revision	19 000	18 750
	Vatten	31 684	35 578
	<b>384 123</b>	<b>533 425</b>	

UNDERSKRIFTER

Södertälje 2018-03-21

  
Bo Järnkrantz

  
Mats Dahl

  
Lotta Pettersson

  
Ulf Sarlén

  
Björn Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-22

  
Per Engzell  
Auktoriserad revisor

  
Claes-Göran Gustavsson  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tältet, org.nr 716421-6546

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tältet 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har 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 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.

### Den auktoriserade 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, 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.

#### **Medrevisorers ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **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 Tältet för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad 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 trygghande sätt.

#### **Revisorers 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 2018-03-22

Per Engzell  
Auktoriserad revisor

Claes-Göran Gustavsson  
Revisor