

Årsredovisning för
Brf Sjörovaren
769621-2633

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjørövaren (769621-2633) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-03-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Stockholm Prästgårdsgärdet 3 i Älvsjö, Stockholmskommun omfattande adresserna Solberga Hagväg 6-16. Bostadsrättsföreningen Sjørövaren byggdes år 1985. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
22	lägenheter, bostadsrätt	1732
10	lägenheter, hyresrätt	758

Föreningen har inte några parkeringsplatser som kan hyras ut. Hänvisning till Stockholms Stads parkering.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-06-26. På stämman deltog 12 medlemmar.

Styrelsen har under året utgjorts av:

Jenny von Hofsten	Ordförande
Rickard Carlberg	Sekreterare
Elvira Krasniqi	Kassör
Saim Feka	Ledamot
Thi Hong Le	Suppleant

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Ole Deurell, vald vid föreningsstämman.
Valberedningen har utgjorts av Eritrea Gebremski.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2015	Målat trapphusen
2016	Byggt egen tvättstuga
2016	Grovstädat samt behandlat stengolven i trapphusen
2016	Satt upp nya anslagstavlor och märkt upp alla allmänna utrymmen
2017	Gjort OVK åtgärder med värme- samt ventilations injustering
2017	Vatten separerat från brf prästgårdsgränd och brf prästgårdsgärdet 2 samt varmvatten och fjärrvärme separerat från brf prästgårdsgränd som tidigare fått detta levererat via vår fastighet
2017	Entré portarna på Solberga Hagväg 14 och 16 har renoverats med nya gångjärn
2017	Nya tak, med nya takluckor, stegar och säkerhetsräcken lagda på hela fastigheten
2017	Nya stuprännor med silar uppsatta på hela fastigheten
2017	Ny isolering, ny fasad och nya entrélampor har satts upp på radhusen 6 - 12
2017	Balkonger och betongkanter på Solberga Hagväg 14 och 16 har tvättats och algbehandlats

Under 2017 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Ingen årsavgiftshöjning skett fr o m årsskiftet 2015/2016. Hyrorna i föreningen har höjts med 0,7 % samt 65kr/månad för en ny tvättstuga.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En ny OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) besiktning gjordes efter de åtgärder som gjorts, den gick igenom och godkändes 2017-02-20.

Föreningen har bytt läckande rör i undercentralen under året samt påbörjat arbete med att byta hela undercentralen, detta kommer färdigställas 2018.

2 lägenheter har fått fuktskador varav den ena åtgärdades temporärt under året den andra kommer åtgärdas under 2018.

Föreningen fick en stor vattenläcka i gemensamma vattenrör som delas med 2 andra föreningar som vår förening levererat vatten till fram till nu. Detta resulterade i ett arbete där familjebostäder enligt gamla köpekontrakt fick separera våra föreningar och vi är inte längre vattenleverantör till dessa föreningar.

Föreningen har tidigare levererat värme och varmvatten till en grannförening som nu byggt en egen undercentral. Föreningarna har separerats och vi levererar inte längre värme och varmvatten.

De 10 hyresrätterna i fastigheten har blivit statusbesiktade för att kartlägga behovet av renovering.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 27 st. Under året har 4 st. tillkommit samt 2 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 29st.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB, likaså Trapphusstäd.

Vinterunderhåll har under året skötts av DNA Städ och Bygg och underhåll av hissar har under året skötts av ManKan Hiss AB.

Övriga avtalspartners

Sophantering:	Föreningen är delägare i Sopsug i Älvsjö Samfällighetsförening
Optiskt fibernät:	Stokab AB
Elleverantör:	Fortum Elevio
Uppvärmning:	Fortum Elevio
Vatten:	Stockholm Vatten VA AB

Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	Belopp i kr
Nettoomsättning	1 832	1 741	2 405	1 941	
Resultat efter finansiella poster	-494,0	-717,0	-121,0	-337,0	
Balansomslutning	49 509	46 903	45 143	41 587	
Soliditet %	58%	55%	52%	47%	

Eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	22 264 283	5 242 669	32 719	-991 652	-716 958	25 831 061
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond för yttre underhåll			103 800	-103 800		
Balanseras i ny räkning				-716 958	716 958	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 144 573	2 095 427				3 240 000
Årets resultat					-493 881	-493 881
Belopp vid årets utgång	23 408 856	7 338 096	136 519	-1 812 410	-493 881	28 557 179

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	-1 812 410
Årets resultat	-493 882
	<hr/> -2 306 292
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-
Reservering yttre fond	-103 800
Balanserat resultat	-2 202 492
	<hr/> -2 306 292

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 831 719	1 740 859
		<u>1 831 719</u>	<u>1 740 859</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 468 777	-1 462 555
Övriga externa kostnader	4	-56 646	-147 524
Personalkostnader och arvoden	5	-78 695	-78 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-537 850	-451 046
Rörelseresultat		<u>-310 248</u>	<u>-399 118</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 796	2 772
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 429	-320 612
Resultat efter finansiella poster		<u>-493 881</u>	<u>-716 958</u>
Resultat före skatt		<u>-493 881</u>	<u>-716 958</u>
Årets resultat		<u>-493 881</u>	<u>-716 958</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	44 738 174	40 095 897
Inventarier, maskiner och installationer	7	870 742	923 842
		<u>45 608 916</u>	<u>41 019 739</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>45 608 916</u>	<u>41 019 739</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 362	19 095
Övriga fordringar		214 062	55 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 586	323 578
		<u>290 010</u>	<u>398 590</u>
Kassa och bank	8	3 609 885	5 484 616
Summa omsättningstillgångar		<u>3 899 895</u>	<u>5 883 206</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>49 508 811</u>	<u>46 902 945</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		136 519	32 719
Medlemsinsatser		30 746 952	27 506 952
		<u>30 883 471</u>	<u>27 539 671</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 812 410	-991 652
Årets resultat		-493 881	-716 958
		<u>-2 306 291</u>	<u>-1 708 610</u>
Summa eget kapital		<u>28 577 180</u>	<u>25 831 061</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	20 219 410	20 299 354
		<u>20 219 410</u>	<u>20 299 354</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	65 000	72 555
Leverantörsskulder		415 589	420 664
Skatteskulder		3 800	3 099
Övriga skulder	10	840	1 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		226 992	275 132
		<u>712 221</u>	<u>772 530</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>49 508 811</u>	<u>46 902 945</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Byggnader	1,42%	1 %
Inventarier	10%	10%
Installationer	10%	10%

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme 100 år
- Stammar, värme 50 år
- EI 40 år
- Fönster 50 år
- Tak 40 år
- Hissar 25 år
- Ventilation 25 år
- Fasad inkl. balkong 50 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter	982 711	928 711
Hyror	845 695	806 321
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 912	2 669
Övriga hyresintäkter	401	3 158
Summa	1 831 719	1 740 859

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	81 020	70 600
Städning	43 849	62 630
Tillsyn, besiktning, kontroller	21 763	28 689
Snöröjning	10 686	8 687
Reparationer	235 738	380 568
El	60 270	73 300
Uppvärmning	535 352	119 643
Vatten	22 039	92 020
Sophämtning	54 393	95 535
Försäkringspremie	50 999	50 554
Fastighetsavgift bostäder	42 080	40 576
Övriga fastighetskostnader	12 141	112 025
Kabel-tv/Bredband/IT	32 628	19 989
Förvaltningsarvode ekonomi	67 472	67 772
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 213	9 838
Panter och överlåtelser	3 358	2 658
Förvaltningsarvode teknik	44 980	33 165
Teknisk förvaltning utöver avtal	8 532	-
Juridiska åtgärder	6 750	46 540
Övriga externa tjänster	10 389	11 479
	1 349 652	1 326 268
Underhåll		
Bostäder	105 625	136 287
VA/Sanitet	7 500	-
Byggnad	6 000	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 468 777	1 462 555

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Porto / Telefon	1 600	5 169
Konsultarvode	2 175	122 355
Besiktnings- och utredningskostnader	32 871	-
Revisionarvode	20 000	20 000
Summa	56 646	147 524

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Löner	-	-
Sociala kostnader	18 695	18 852
	78 695	78 852

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	27 134 450	27 134 450
-Ombyggnad	1 244 680	132 500
-Mark	13 812 450	13 812 450
	42 191 580	41 079 400
-Vid årets början	-1 261 146	-863 195
-Årets avskrivning enligt plan	-484 750	-397 951
	-1 745 896	-1 261 146
Pågående ombyggnationer och nyanläggningar	4 292 490	277 643
Redovisat värde vid årets slut	44 738 174	40 095 897
Taxeringsvärde		
Byggnader	21 600 000	21 600 000
Mark	13 000 000	13 000 000
	34 600 000	34 600 000
Bostäder	34 600 000	34 600 000
	34 600 000	34 600 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	976 937	976 937
	976 937	976 937
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-53 095	-53 095
-Årets avskrivning	-53 100	-
	-106 195	-53 095
Redovisat värde vid årets slut	870 742	923 842

Not 8 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
SBAB	382 379	380 856
Sparkonto Handelsbanken	14 150	14 150
Avräkningskonto Fastighetsägarna	3 213 356	5 089 610
	3 609 885	5 484 616

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	2017-12-31	<i>Ammortering /Upplåning</i>	2016-12-31
SBAB	2018-08-22	0,68%	6 967 937		6 993 840
SBAB	2018-08-24	0,67%	6 909 522		6 939 890
SBAB	2018-09-14	0,73%	6 406 951		6 438 179
			20 284 410		20 371 909
Övriga skulder till kreditinstitut			-65 000		-72 555
			20 219 410		20 299 354

Not 10 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld till förvaltningen, aviavgift	840	1 080
	840	1 080

Övriga noter

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	21 200 000	21 200 000
	<u>21 200 000</u>	<u>21 200 000</u>
Summa ställda säkerheter	<u>21 200 000</u>	<u>21 200 000</u>

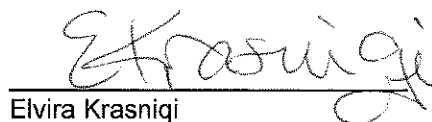
Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

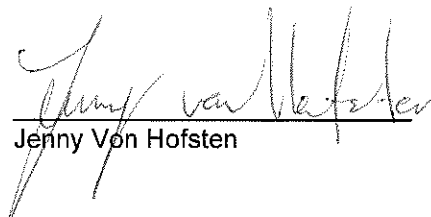
Underskrifter

Stockholm 20/4 2018



Rickard Carlberg


Elvira Krasniqi


Saim Feka


Jenny Von Hofsten

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/04 2018


Ole Deurell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjörovaren
Org.nr. 769621-2633

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjörovaren 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken

för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Konsten att sova gott

Parameter

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 Sjörovaren 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 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 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och provar 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 25:e april 2018



Ole Deurell

Auktoriserad revisor

Konsten att sova gott

Parameter