



Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Kejsaren
Org. 716416-7699

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se

www.agentiaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet förvärvade 1980-03-17 fastigheten Kejsaren i Stockholms kommun. Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus samt 1 hyreslokal på adress Svartensgatan 8 A och B. Fastigheten byggdes 1892.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 1839 kvm, varav 1712 kvm utgör lägenhetsyta och 127 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

1 st 1 rum och kök
15 st 2 rum och kök
8 st 3 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en uthyrd lokal.

Föreningen har en uthyrd lokal, hyresgästen är Kinglet Studios.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde för fastigheten har föreningen tecknat hos Trygg-Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2013, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte	2004
Energideklaration	2008
Balkongbyggen	2008
Renovering stora gården	2013
Renovering bastu	2013
Renovering lilla gården	2014

Fastighetsförvaltning. Föreningen har tecknat avtal med Driftia AB avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Föreningen registrerades 1980-03-17 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1980-06-16. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-12-18. Styrelsens säte är i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna samt Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 34 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 11. Antalet medlemmar som avgått under året är 10. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 35. Under året har 7 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-06-19 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Marcus Salomonsson	ledamot/ordf.
Turo Drakvik	ledamot/v. ordf
Jasmine Lawson	ledamot/kassör
Magnus Äppelryd	ledamot
Sara Andersson	ledamot
Edna Svärd	ledamot

Till **revisor** har föreningen valt:
Urban Johansson, auktoriserad revisor
We Audit Sweden AB och Lennart Lövstrand internrevisor.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening. Föreningen har även haft två extra föreningsstämmor där nya stagar antagits i och byta av revisor skett.

Händelser under räkenskapsåret

Nya stadgar har tagits fram och röstats igenom först på ordinarie årsstämma den 19/6 och antogs sedan en andra gång på extra stämman den 19/9. Så med det konstaterades det ha uppnått erforderlig majoritet.

Föreningens resultat för år 2017 är 79 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var 213 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen hade något högre underhållskostnader under 2017 jämfört med 2016.

En av föreningens största kostnadsposter är fjärrvärmekostnaden vilket har minskat marginellt under 2017. Räntekostnaden har under år 2017 minskat något. Under året har en omfattande renovering av ett badrum skett som blivit fuktskadat, därutav en större kostnader för underhåll med ca 217 Kkr.

Ersättning har sedan betalats ut från försäkringsbolaget Trygg Hansa med 195 Kkr som då täcker de förhöjda kostnaderna för föreningen.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 83 Kkr, exkluderar man dem får man ett resultat om 2 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 88 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 5 436 kr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Planerat underhållsbehov. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Renovering av fönster på sydsidorna bägge husen.	2018	300
Balkongutbyggnad *	2018	
Renovering stora gården och lanterninerna.	2018	500
Renovering av fönster på nordsidorna på bägge husen.	2019	

*Balkongutbyggnaden på Lilla gården finansieras av respektive medlemmar och kommer därmed inte att direkt belasta föreningens gemensamma ekonomi. Ett underhållstillägg på 40 resp. 50 kr/mån kommer att debiteras berörda medlemmar efter balkongernas färdigställande. Allt detta under förutsättning att bygglov kan erhållas.

Förändring Eget kapital

	Kapital- tillskott	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	214 310	1 688 000	17 665	659 681	-342 175	-212 602
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond				129 231	-129 231	
Balanseras i ny räkning					212 602	212 602
Årets resultat						79 191
Belopp vid årets utgång	214 310	1 688 000	17 665	788 912	-258 804	79 191

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	1 036	1 035	1 018	965	957
Resultat efter finansiella poster, Kkr	79	213	108	98	28
Soliditet, %	27,0	27,8	25,9	24,3	24,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	410	410	405	396	390
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 606	3 603	3 607	3 610	3 613
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	986	986	986	986	986
Genomsnittlig skuldränta, %*	1,06	1,10	1,39	2,13	2,62

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-258 804
Årets resultat	79 191
	<hr/>
	-179 613
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	129 231
I ny räkning överföres	-308 844
	<hr/>
	-179 613

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 035 982	1 070 000
Övriga rörelseintäkter	3	<u>195 431</u>	<u>0</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 231 413	1 070 000
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-895 744	-616 758
Övriga externa kostnader	5	-107 068	-89 187
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-83 650</u>	<u>-83 650</u>
Summa rörelsens kostnader		-1 086 462	-789 595
Rörelseresultat		144 951	280 405
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		4	78
Räntekostnader		<u>-65 764</u>	<u>-67 881</u>
Summa finansiella poster		-65 760	-67 803
Resultat efter finansiella poster		79 191	212 602
Årets resultat		79 191	212 602

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	7 687 754	7 771 404
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>7 687 754</u>	<u>7 771 404</u>
Summa anläggningstillgångar		7 687 754	7 771 404
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15 230	5 139
Övriga fordringar		9 001	40 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	192 260	39 165
Summa kortfristiga fordringar		<u>216 491</u>	<u>84 801</u>
Kassa och bank		1 032 748	949 992
Summa omsättningstillgångar		1 249 239	1 034 793
SUMMA TILLGÅNGAR		8 936 993	8 806 197

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 919 975	1 919 975
Yttre fond	788 912	659 681
Summa bundet eget kapital	2 708 887	2 579 656
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-258 804	-342 175
Årets resultat	79 191	212 602
Summa fritt eget kapital	-179 613	-129 573
Summa eget kapital	2 529 274	2 450 083
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	6 163 502	6 168 938
Summa långfristiga skulder	6 163 502	6 168 938
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	5 436	5 436
Leverantörsskulder	65 212	25 595
Skatteskulder	4 309	3 181
Övriga skulder	18 938	12 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	150 322	140 246
Summa kortfristiga skulder	244 217	187 176
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 936 993	8 806 197

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	144 951	280 405
Avskrivningar	83 650	83 650
Erhållen ränta mm	4	78
Erlagd ränta	-65 764	-67 881
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	162 841	296 252
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-10 091	24 332
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-121 599	-44 467
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	39 617	13 749
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	17 424	-46 025
Kassaflöde från den löpande verksamheten	88 192	243 841
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-5 436	-5 436
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 436	-5 436
Förändring av likvida medel	82 756	238 405
Likvida medel vid årets början	949 992	711 587
Likvida medel vid årets slut	1 032 748	949 992

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader	1 %	100 år
Fastighetsförbättringar	1 %	100 år
Markanläggningar	3,33 %	30 år

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och budet eget kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt. 6169 Tkr av föreningens lån löper ut under året 2018. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2017-12-31 förutom den del som kommer amorteras under år 2018 som redovisas som kortfristig.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	699 555	701 604
	Hyresintäkt lokaler	320 927	317 183
	Övriga intäkter	15 500	51 215
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 035 982	1 070 002
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2017	2016
	Försäkringsersättningar	-195 431	0
	Summa övriga rörelseintäkter	-195 431	0

NOTER

Not 4	Driftskostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel, grundavtal	4 185	5 546
	Städkostnad	27 645	27 281
	Reparation och underhåll	273 637	22 037
	El	39 357	36 557
	Fjärrvärme	301 749	314 806
	Vatten o avlopp	39 396	24 295
	Sophämtning	46 756	34 213
	Kabel-tv	38 398	37 578
	Fastighetsförsäkring	41 154	37 024
	Fastighetsskatt	58 330	57 202
	Övriga driftskostnader	25 137	20 219
	Summa driftkostnader	895 744	616 758

Not 5	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Ekonomisk förvaltning	56 038	52 116
	Revisionsarvode	12 465	12 465
	Porto	134	70
	Kostnader vid styrelse/medlemsmöten	9 507	5 929
	Avgift till brf-organisation	13 765	9 328
	Inkassokostnader	327	304
	Övriga externa kostnader	14 832	8 975
	Summa övriga externa kostnader	107 068	89 187

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	8 652 718	8 652 718
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 652 718	8 652 718
	Ingående avskrivningar	-881 314	-797 664
	Årets avskrivningar	-83 650	-83 650
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-964 964	-881 314
	Utgående redovisat värde	7 687 754	7 771 404
	Redovisat värde byggnader	6 272 744	6 344 772
	Redovisat värde markanläggningar	314 140	325 762
	Redovisat värde mark	1 100 870	1 100 870
	Summa redovisat värde	7 687 754	7 771 404
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	43 077 000	43 077 000
	varav byggnader:	15 953 000	15 953 000

NOTER

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbet försäkringspremier	6 876	6 085
	Förutbetald avgift kabel tv	9 752	9 599
	Ekonomisk förvaltning	13 675	13 446
	Övriga förutbetalda kostnader	1 915	10 035
	Försäkringsersättning	<u>160 042</u>	<u>0</u>
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	192 260	39 165

Not 8	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	21 744	21 744
	Amortering efter 5 år	<u>6 141 758</u>	<u>6 147 194</u>
	Summa långfristiga skulder	6 163 502	6 168 938

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Swedbank	3 mån, rörligt	0,58		1 100 000
Swedbank	3 mån, rörligt	0,58		3 350 000
Stadshypotek	3 mån, rörligt	1,65		600 000
Stadshypotek	3 mån, rörligt	1,65		600 000
Stadshypotek	3 mån, rörligt	3,20	5 436	518 938
Summa			5 436	6 168 938
Avgår kortfristig del				5 436
Summa långfristiga skulder				6 163 502

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	96 362	91 228
	Upplupna räntekostnader	7 713	7 725
	Upplupna kostnader fjärrvärme	31 539	34 138
	Övriga upplupna kostnader	<u>14 708</u>	<u>7 155</u>
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	150 322	140 246

NOTER

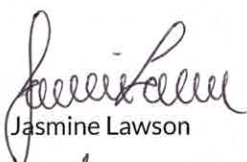
Övriga noter

Not 10 Skulder för vilka säkerheter ställts	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>6 322 000</u>	<u>6 322 000</u>
Summa ställda säkerheter	6 322 000	6 322 000

Stockholm 2018-05-21



Marcus Salomonsson



Jasmine Lawson



Magnus Äppelryd



Sara Andersson



Turo Drakvik

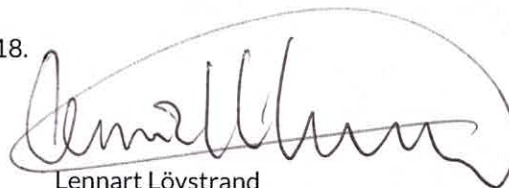
Edna Svärd



Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 maj 2018.



Urban Johansson
Auktoriserad revisor



Lennart Lövstrand
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kejsaren
orgnr: 716416-7699

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kejsaren 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 och kassaflöde 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2016 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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, andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kejsaren för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt 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 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

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 ersättningskyldighet 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 vinst eller förlust, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25 / 5 - 2018



Urban Johansson

Auktoriserad revisor



Lennart Lövstrand

Förtroendevald revisor