

Årsredovisning
för
Brf Munklägret 14

716418-8141

Räkenskapsåret

2017

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar

Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.

Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.

Året i korthet

Under året har föreningen påbörjat översyn och justering av värmesystemet för att bli en jämnare temperaturfördelning.

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Munklägret 14, belägen i Stockholms kommun inom Stockholms stad, med gatuadresserna Norr Mälarstrand 20 och Kungsholms Hamnplan 2, förvärvades 1994-06-30. På fastigheten finns 1 bostadshus med byggår 1929-1931 innehållande 35 lägenheter, varav 1 för närvarande upplåts med hyresrätt och 34 upplåts med bostadsrätt.

Fastighetens tomtareal är 1 137 kvm. Marken innehas med äganderätt. Den totala byggrätten enligt taxering uppgår till 6 267 kvm, varav boytan uppgår till 4 958 kvm (bostadsrättsyta 4 923 kvm), uthyrda lokalytan till 205 kvm och övriga ytor inkl garage, föreningslokal, trapphus mm till 1 096 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 35 st lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
5 st	3 st	2 st	9 st	6 st	10 st

Lokaler

Föreningen hyr ut två lokaler med hyresrätt.

Gemensamhetsanläggningar

Innergård med växter, garage, tvättstuga, cykelrum källar och vindsförråd.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring för styrelseansvar ingår.

Fastighetsförvaltning

Den löpande ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada AB, Den löpande fastighetsskötseln har ombesörjts av Trond Olsson, anställd av föreningen på deltid sedan 2008-12-01. Ersättningen består dels av överenskommen lön per månad, dels av debiterade extratimmar enligt attesterat underlag.

Genomförda åtgärder under året

- Byten av avlopps- och vattenstammar i samband med ägarnas renovering.
- Fortsatt översyn och intrimning avseende ändring från blandning av självdrag och mekanisk ventilation till endast mekanisk ventilation.
- Fortsatt renovering av källarens väggar och tak efter stambyten.
- Fortsatt renovering och målning av fönster.

HI PA
MB AB

Planerade åtgärder / underhåll

- Föreningen har en 10-årig underhållsplan.
- Fortsatt arbete med ventilationssystemet.
- Byte av låssystem.
- Stambyten vid lägenhetsreparationer.
- Spackling, målning källargångar, tvättstuga efter stambyten.
- Översyn av värmesystem för jämnare temperaturfördelning i huset.
- Se över möjlighet att erbjuda fler parkeringsplatser för medlemmar i f.d. uttyrd lokal.

I övrigt se separat Underhållsplan

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

Åtgärd

- Merparten av avlopp och vattenstammar har bytts ut i samband med renovering av lägenheter..
- Ventilation, från självdrag och mekanisk ventilation till endast mekanisk frånluftsventilation.
- Rengöring av radiatorsystemet samt infört fullflödessystem.
- Lägenhetsdörrar mot trapphusen utbytta till säkerhetsklassade dörrar.
- Fasadenovering samt målning av fasad innergård och mot gatan.
- Målning, renovering av fönsterpartier.
- Montering av värmekablar på tak och i stuprör.
- Uppfräschning av trapphusen.

Handwritten signatures and initials, including "AS" and "AS".

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 1984-10-15. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket den 1994-06-14 och nuvarande stadgar registrerades den 2017-08-01.

Styrelse

Styrelsens ordinarie ledamöter väljs på ett (1) år. Ersättare väljs på ett (1) år. Under bokslutsåret har styrelsen haft följande sammansättning:

Liz Henning	Ledamot, Ordförande
Marie Bronner	Ledamot, Vice ordförande
Trond Olsson	Ledamot
Anna Blommengren	Ledamot
Gösta Lemne	Ledamot
Cecilia Liegnell	Suppleant
Frida Bergman	Suppleant

Revisorer

Kerstin Hedberg	Extern auktoriserad revisor, Finnhammars
Örjan Sölvell	Intern revisor
Salim Tarazi	Revisorssuppleant

Valberedning

Christina Sölvell	Sammankallande
Lars Martinsson	
Bo Freyschuss	

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört tolv (12) protokollförda sammanträden.

Information och kommunikation

Föreningen har anordnat två medlemsfester på gården. En höst- och en glöggfest. Informationsbrev till föreningens medlemmar.

Avtal

ComHem
Bredbandsbolaget
FG:s städteam
Electrolux tvättstuga
Una Portar - Garaget
Värmeanläggning tak
Fortum
Stockholm Vatten
Stockholm Stad sophämtning
Fastighetsägarna sopor/jour
Bostadsrätterna
Skanova (telekabelskåp i källaren) 2015
Arcada AB

24 MS - AS

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 3 överlåtelse ägt rum.

Andrahandsuthyrning

Vi hade vid årsskiftet tvån (2) andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att vid beaktansvärda skäl hyra ut på en kontraktstid om 6 månader med möjlighet till förlängning ytterligare 6 månader. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand.

JH MB, JG AB

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Årsavgifterna förändrades senast 2014-01-01 genom en höjning med 2 procent. F.n. Inga planerade höjningar.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för täckande av föreningens kostnader samt stadgeenliga avsättningar till fonder. Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna. Fördelningen av årsavgifterna medlemmarna emellan baseras enligt stadgarna på lägenheternas andel av grundavgifterna.

Underhåll

Föreningen har f n en 10-årig underhållsplan och avsätter årligen 700 tkr i budget till denna.

Finansiering

Föreningen sparar för närvarande tillfredsställande reserver för framtida underhåll, se tabell med nyckeltal. Reserverna sparas för närvarande på räntebärande konto hos SBAB. Under året har genomfört underhåll betalats kontant. Föreningen har ett stort låneutrymme i händelse av att framtida större underhåll inte skulle kunna täckas med likvida reserver. Inga planerade avgiftshöjningar, även om låneutrymmet utnyttjas.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Belåning

Föreningen är för närvarande obelånad. Vid föreningens bildande togs lån upp med 12,6 mkr vilket motsvarade 59 % av taxeringsvärdet vid förvärvstidpunkten (se nuvarande belåningsgrad i tabell med nyckeltal). Sedan förvärvstillfället har föreningen kunnat betala av alla lån främst tack vare upplåtelseavgifter i samband med ombildning av lokalhyresrätter till bostadsrätter.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 154 023 000 kr, varav markvärde 106 000 000 kr och byggnaderna 48 023 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2017 har varit 1 315 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften av pantsättaren.

LA MB TB AB

Nyckeltal

	2017	2016	2015	2014
Årsavgift genomsnitt kr / kvm bostadsrättsyta	460	460	449	459
Lokalhyror kr / kvm lokalyta	765	752	775	722
Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta	442	410	446	451
Drift exkl u-håll/rep kr / kvm byggnadsyta	196	192	185	189
Förvaltning och administration kr / kvm byggn.yta	30	34	33	30
Personal och arvoden kr / kvm byggnadsyta	40	53	40	31
Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta	107	107	107	107
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	0	0	0	0
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	0	0	0	0
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	148	118	162	172

(Bostadsrättsyta 4 923 kvm, hyresrättsyta 35 kvm lokalyta 205 kvm samt byggnadsyta 6 267 kvm)

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift genomsnitt kr / kvm bostadsrättsyta

Anger den genomsnittliga uttagna årsavgiften av medlemmarna under året per kvadratmeter total bostadsrättsyta.

Lokalhyror kr / kvm lokalyta

Anger den genomsnittliga årshyran av lokalhyresgäster under året per kvadratmeter total lokalyta.

Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta

Anger föreningens totala intäkter per kvadratmeter av den totala byggnadsytan. Intäkterna skall dels täcka de årliga utgifterna och bör dels täcka de beräknade kostnaderna för årets slitage på fastigheten..

Drift exkl u-håll/repair kr / kvm byggnadsyta

Anger föreningens totala kostnader för drift och skötsel exklusive underhåll och reparationer per kvadratmeter av den totala byggnadsytan.

Förvaltning och administration kr / kvm byggn.yta

Anger föreningens totala kostnader för förvaltning och administration per kvadratmeter av den totala byggnadsytan.

Personal och arvoden kr / kvm byggnadsyta

Anger föreningens totala kostnader för arvoden, lön och sociala avgifter per kvadratmeter av den totala byggnadsytan.

Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta

Avskrivningar är en kostnad som inte genererar en utbetalning. Förutsatt att föreningens resultat täcker avskrivningarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser avskrivningarna skapar för framtida underhåll.

Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (tax värde uppskattas till 75% av ett marknadsvärde)

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka utgifterna även räcker till reserver för framtida underhåll.

Handwritten signatures and initials: "CH", "YB", and "OAS".

Styrelsen för Brf Munklägret 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening). Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring för styrelseansvar ingår.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningens stadgar ändrats genom att bl a stadga att förhöjd avgift för andrahandsuthyrning, pantsättnings- och överlåtelseavgift får tas ut i enlighet med gällande lagstiftning.

Medlemsinformation

Föreningen har 34 medlemslägenheter tillika röstberättigade. Vid årets början hade föreningen 53 medlemmar. Under året har 3 lägenheter bytt ägare, 3 medlemmar har därav beviljats utträde och 2 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 52 medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 768	2 572	2 794	2 825	2 563
Resultat efter finansiella poster	-1 080	-2 913	-817	-310	-388
Soliditet (%)	99	98	99	99	99

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Uppskrivn. fond	Fond för yttre underhåll	Dispositions fond	Fritt eget kapital	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 662	31 541	0	32	-11 433	76 801
Disposition av föregående års resultat:			102		-102	0
Nyttjat fond yttre underh			-102			-102
Årets resultat					-1 080	-1 080
Belopp vid årets utgång	56 662	31 541	0	32	-12 615	75 619

LH
MB-
AS

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 433 487
årets förlust	-1 080 393
	-12 513 880

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll enl stadgar	101 705
Nyttjande av fond för yttre underhåll	-101 705
i ny räkning överföres	-12 513 880
	-12 513 880

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens hus.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. *W*

W
415 000

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		2 767 831	2 571 811
Summa rörelseintäkter	1	2 767 831	2 571 811
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-2 748 003	-4 297 075
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-187 074	-213 359
Personalkostnader	7, 8	-251 711	-331 020
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-672 713	-672 713
Summa rörelsekostnader		-3 859 501	-5 514 167
Rörelseresultat		-1 091 670	-2 942 356
Finansiella poster			
Ränteintäkter		11 277	31 271
Räntekostnader		0	-1 504
Summa finansiella poster		11 277	29 767
Resultat efter finansiella poster		-1 080 393	-2 912 589
Årets resultat	9	-1 080 393	-2 912 589

44 J
YLB OLB

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Yta i egen ägo

10

3 141 262

3 300 000

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

11

70 162 275

70 834 988

Summa anläggningstillgångar

73 303 537

74 134 988

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

12

376 156

1 152 247

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

39 788

39 799

Summa kortfristiga fordringar

415 944

1 192 046

Kassa och bank

Kassa och bank

2 692 613

3 241 347

Summa omsättningstillgångar

3 108 557

4 433 393

SUMMA TILLGÅNGAR

76 412 094

78 568 381

NA

24
NB
AD

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	56 503 309	56 662 047
Dispositionsfond	31 729	31 729
Uppskrivningsfond	31 541 192	31 541 192
Summa bundet eget kapital	88 076 230	88 234 968

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-11 433 487	-8 520 897
Årets resultat	-1 080 393	-2 912 589
Summa fritt eget kapital	-12 513 880	-11 433 486

Summa eget kapital

75 562 350 76 801 482

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	425 955	893 347
Övriga skulder	31 622	282 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	392 167	590 929
Summa kortfristiga skulder	849 744	1 766 899

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

76 412 094 78 568 381

YLB - AH
- Du AB

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader (100 år)	1%
Fastighetsförbättringar (10-25 år)	4-10%

Not 1 Rörelseintäkter

	2017	2016
Årsavgifter	2 260 019	2 270 719
Hyror bostäder	46 572	46 572
Hyror lokaler	156 824	154 159
Hyror parkering/garage	163 500	162 000
Kommunikation (TV, Tele, IT)	122 364	112 604
Övriga intäkter	18 550	16 232
Avgiftsfri månad	0	-190 475
	2 767 829	2 571 811

Not 2 Fastighetsskötsel

	2017	2016
Fastighetsskötsel	52 761	41 851
Städning	77 158	99 942
Hiss	25 101	23 105
	155 020	164 898

120

JH P. B. ad

Not 3 Reparationer



	2017	2016
Reparation byggnad	26 900	9 633
Reparation bostäder	0	1 351
Reparation gemensamhetsutrymmen	0	12 984
Reparation portar & lås	49 071	21 477
Reparation hiss	50 456	18 866
Reparation elinstallationer	4 031	2 153
Reparation tvättstuga	19 496	9 106
Reparation soprum/sophus	0	4 850
Reparation VVS	5 869	0
Reparation värmeanläggning	0	22 983
Reparation fönster	7 525	0
Vattenskada	17 146	0
Övriga reparationer	4 109	12 559
	184 603	115 962

Not 4 Periodiskt underhåll

	2017	2016
Periodiskt underhåll byggnad	115 335	0
Periodiskt underhåll målning	0	657 735
Periodiskt underhåll installation säkerhetsdörrar	0	779 727
Periodiskt underhåll vindsprojekt	0	8 734
Periodiskt underhåll hyreslägenhet	0	62 694
Periodiskt underhåll installationer	50 137	0
Periodiskt underhåll stammar	232 720	822 290
Periodiskt underhåll ventilation	318 118	618 464
Periodiskt underhåll balkonger	167 095	0
Periodiskt underhåll tak	12 854	0
Periodiskt underhåll fönster	440 924	27 854
	1 337 183	2 977 498

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2017	2016
Fastighetsel	82 918	80 482
Uppvärmning	621 128	604 543
Vattenkostnader	74 396	68 503
Renhållning	59 618	56 248
Försäkring	50 661	48 398
Kommunikation (TV, Tele, IT)	114 906	114 666
Fastighetsskatt	67 570	65 878
	1 071 197	1 038 718

JH.  AB 

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2017	2016
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning Arcada	53 014	52 340
Revisionsarvode (extern)	33 499	32 258
Juridiska åtgärder	0	52 779
Föreningsavgifter	9 895	9 849
Kostnader för stämma	21 371	17 941
Övriga förvaltningskostnader	69 294	48 191
	187 073	213 358

Not 7 Medelantalet anställda

	2017	2016
Medelantalet anställda	1	1

Not 8 Personalkostnader

	2017	2016
Lön - fastighetsskötsel	170 625	235 496
Styrelsearvoden	44 700	44 500
Sociala avgifter	36 386	51 024
	251 711	331 020

AT

MB

Os ab

Not 9 Årets resultat

Uppställningen nedan justerar årets resultat för periodiskt återkommande underhållskostnader samt bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader. Det justerade resultatet benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2017	2016
Årets resultat	-1 080 393	-2 912 589
Justering för avskrivningskostnader	672 713	672 713
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	1 337 183	2 977 499
Underhållsöverskott	929 503	737 623

Byggnadsytan är 6 267 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 148 kr/kvm (118 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 100-200 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 10 Yta i egen ägo

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 300 000	0
Inköp		3 300 000
Omklassificeringar	-158 738	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 141 262	3 300 000
Utgående redovisat värde	3 141 262	3 300 000

JH
PB
AB

Not 11 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 676 190	44 676 190
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 676 190	44 676 190
Ingående avskrivningar	-7 491 515	-6 818 802
Årets avskrivningar	-672 713	-672 713
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 164 228	-7 491 515
Ingående uppskrivningar	33 650 313	33 650 313
Utgående ackumulerade uppskrivningar	33 650 313	33 650 313
Utgående redovisat värde	70 162 275	70 834 988
Taxeringsvärden byggnader	48 023 000	48 023 000
Taxeringsvärden mark	106 000 000	106 000 000
	154 023 000	154 023 000
Bokfört värde byggnader	25 737 275	26 409 988
Bokfört värde mark	44 425 000	44 425 000
	70 162 275	70 834 988

Not 12 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel på skattekonto	102 883	29 653
Skattefordran	86 023	87 715
Likvida medel på eget bankkonto i SHB hos ekonomisk förvaltare	187 250	1 029 076
Övriga kortfristiga fordringar	0	5 803
	376 156	1 152 247

Not 13 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckning i eget förvar	28 722 600	28 722 600
	28 722 600	28 722 600

Handwritten signatures and initials: MB, AD, H, D.


Stockholm 2018-03-22




Marie Bronner



Gösta Lemne



Trond Olsson




Liz Henning

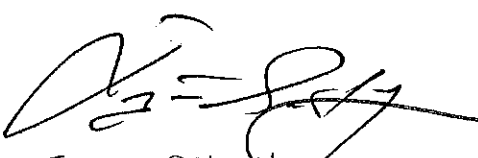


Anna Blommengren

^{Kat}
Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-04



Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor



Örjan Sölvell
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Munklägret nr 14**
Org.nr. 716418-8141

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Munklägret nr 14 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade/godkände revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-7. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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. 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 osäkerhetsfaktor om 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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.

[Signature]

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Munklägret 14 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 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

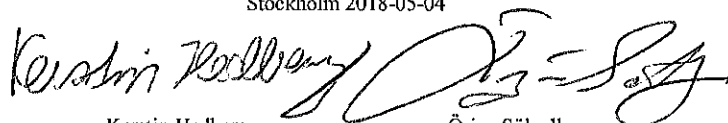
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2018-05-04



Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor

Örjan Sölvell
Förtroendevald revisor