



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Mälärstrand

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mälarstrand

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2022.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-02-20 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Leif Holmqvist	Ledamot	Flyttat från föreningen
Sven-Olof Högman	Ledamot	
Ewa Lagerqvist	Ledamot	
Christer Larsson	Ledamot	
Lars Thorn	Ledamot	
Lars Larsson	Suppleant	
Johannes Midtbö	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Leif Holmqvist, Sven-Olof Högman, Ewa Lagerqvist, Lars Larsson, Christer Larsson och Johannes Midtbö.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mats Blomgren

Auktoriserad revisor

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers

Valberedning

Mats Björnsson

Sammanställande

Anna Kers

Lars Larsson

Pia Rylander

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Göken 38	1989	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Allians.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme (Fortum).

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1925 och består av 1 flerbostadshus.

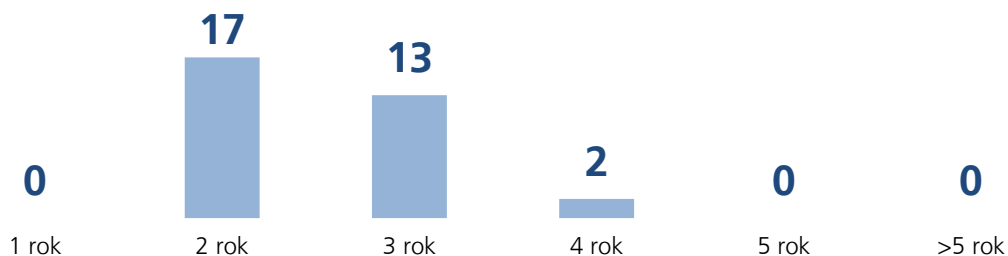
Värdeåret är 1992.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 684 m², varav 2 488 m² utgör lägenhetsyta och 196 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2022.

Underhållsplanen uppdaterades Hösten 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Mindre reparationer av fasaden	2017
Fönsterrenovering	2017
Byte av frånluftsfläkt	2016

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Teknisk förvaltning	Fogelbergs Fastighetservice AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

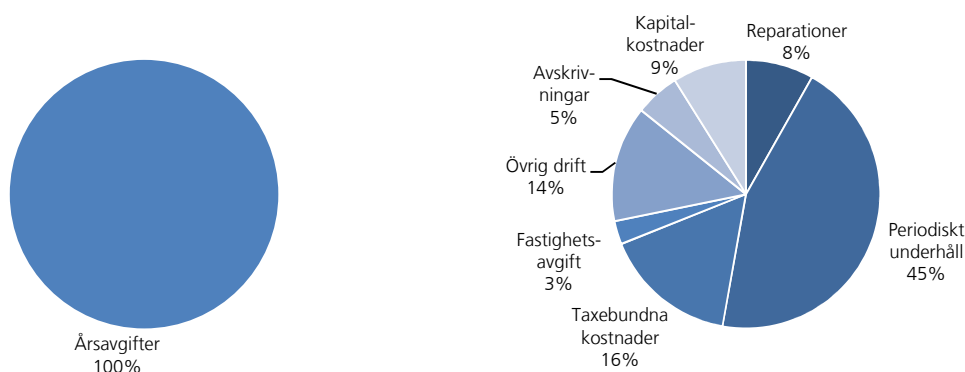
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2017-07-01 med 7 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 287 318	1 295 008
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 022 587	2 089 770
Finansiella intäkter	92	147
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 602
Balkongfond	4 320	4 320
Ökning av långfristiga skulder	809 274	0
	2 836 273	2 098 839
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 539 236	1 479 781
Finansiella kostnader	263 312	445 737
Ökning av kortfristiga fordringar	8 709	0
Minskning av långfristiga skulder	0	125 695
Minskning av kortfristiga skulder	83 837	55 316
	2 895 094	2 106 529
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 228 497	1 287 318
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-58 821	-7 690

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering, målning och tättningsarbeten av samtliga fönster och balkongdörrar.

Underhållsarbeten av fasad.

Inköp och installation av ny torktumlare i tvättstugan.

Installation av nya förvaringskärl för avfall samt uppfräschning av soprum.

Provtryckning av rökkanaler i öppna spisar S:t Eriksgatan 8.

Bygge av pergola över uteplatsen på gården.

Basavgiften för bredband/TV med ComHem inkluderades i medlemmarnas befintliga avgifter till föreningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Medlemslokaler: 2 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53 st

Tillkommande medlemmar: 5 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	749	776	786	786
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 669	5 367	5 488	5 532
Elkostnad/m ² totalyta	19	21	18	31
Värmekostnad/m ² totalyta	129	128	124	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	18	18	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	98	166	172	216
Soliditet (%)	61	63	63	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-939	5	287	248
Nettoomsättning (tkr)	2 023	2 089	2 091	2 091

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 488 m² bostäder och 196 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	22 293 306	0	0	22 293 306
Upplåtelseavgifter	1 318 218	0	0	1 318 218
Fond för yttre underhåll	1 509 944	58 670	-246 053	1 697 327
Balkongfond	75 040	4 320	0	70 720
S:a bundet eget kapital	25 196 508	62 990	-246 053	25 379 571
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	497 447	-58 670	251 027	305 090
Årets resultat	-939 294	-939 294	-4 974	4 974
S:a ansamlad förlust	-441 846	-997 964	246 053	310 064
S:a eget kapital	24 754 662	-934 974	0	25 689 635

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-939 294
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	556 117
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-58 670
summa balanserat resultat	-441 847

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-173 017
av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 321 756
att i ny räkning överförs	706 892

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 022 587	2 089 270
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	500
Summa rörelseintäkter		2 022 587	2 089 770
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 416 274	-1 266 370
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 962	-213 411
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-159 425	-159 425
Summa rörelsekostnader		-2 698 661	-1 639 206
RÖRELSERESULTAT		-676 074	450 564
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		92	147
Räntekostnader och liknande resultatposter		-263 312	-445 737
Summa finansiella poster		-263 220	-445 590
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-939 294	4 974
ÅRETS RESULTAT		-939 294	4 974

Balansräkning

	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	39 034 990	39 194 415
Summa materiella anläggningstillgångar	39 034 990	39 194 415
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	39 034 990	39 194 415
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	1 237 454	1 287 569
Summa kortfristiga fordringar	1 237 457	1 287 569
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 237 457	1 287 569
SUMMA TILLGÅNGAR	40 272 447	40 481 983
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	23 611 524	23 611 524
Fond för yttre underhåll Not 9	1 509 944	1 697 327
Balkongfond	75 040	70 720
Summa bundet eget kapital	25 196 508	25 379 571
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	497 447	305 090
Årets resultat	-939 294	4 974
Summa fritt eget kapital	-441 846	310 064
SUMMA EGET KAPITAL	24 754 662	25 689 635
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut Not 10,11	7 910 000	14 269 554
Summa långfristiga skulder	7 910 000	14 269 554
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut Not 10,11	7 304 888	136 060
Leverantörsskulder	106 687	111 470
Skatteskulder	25 096	14 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Not 12	171 114	260 378
Summa kortfristiga skulder	7 607 785	522 794
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	40 272 447	40 481 983

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	134 år	134 år
Värmeanläggning	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 916 794	1 986 317
Årsavgifter - lokaler	92 949	96 321
Överlåtelse/pantsättning	2 235	3 998
Pantsättning	2 688	0
Avgift andrahandsuthyrning	7 910	2 636
Öresutjämning	11	-1
	2 022 587	2 089 270

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	0	500
	0	500

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	90 000	75 000
	Fastighetskötsel gård beställning	6 250	21 250
	Snöröjning/sandning	16 906	2 250
	Städning entreprenad	33 516	48 598
	Städning enligt beställning	5 850	7 319
	Mattvätt/Hyrmattor	15 912	23 590
	Sotning	8 600	0
	Hissbesiktning	6 110	0
	Myndighetstillsyn	1 110	0
	Gemensamma utrymmen	3 837	500
	Sophantering	7 375	0
	Gård	3 926	12 220
	Serviceavtal	28 379	27 827
	Förbrukningsmateriel	564	4 401
	Brandskydd	0	4 751
		228 335	227 706
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	3 063
	Tvättstuga	9 195	25 518
	Källare	2 250	0
	Entré/trapphus	0	18 860
	Lås	5 479	2 571
	VVS	132 632	2 063
	Värmeanläggning/undercentral	8 575	0
	Ventilation	0	81 063
	Elinstallationer	0	22 800
	Hiss	7 770	11 538
	Fasad	51 903	2 250
	Skador/klotter/skadegörelse	7 900	2 931
	Vattenskada	15 731	0
		241 435	172 657
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	43 594	0
	Sophantering/återvinning	18 750	0
	Ventilation	0	235 000
	Tak	29 875	0
	Fönster	1 167 037	0
	Balkonger/altaner	0	11 053
	Mark/gård/utemiljö	62 500	0
		1 321 756	246 053
	Taxebundna kostnader		
	El	52 153	55 747
	Värme	345 300	343 236
	Vatten	51 945	49 400
	Sophämtning/renhållning	28 526	39 437
		477 924	487 820
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 428	40 408
	Kabel-TV	20 026	8 860
		62 454	49 268
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	84 370	82 866
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 416 274	1 266 370

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Revisionsarvode extern revisor	23 750	23 750
	Föreningskostnader	4 428	5 924
	Styrelseomkostnader	0	3 121
	Fritids- och trivselkostnader	9 365	4 994
	Förvaltningsarvode	67 398	65 594
	Administration	13 091	15 659
	Konsultarvode	0	89 439
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 930	4 930
		122 962	213 411
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	146 675	146 675
	Förbättringar	12 750	12 750
		159 425	159 425
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 154 793	41 154 793
	Utgående anskaffningsvärde	41 154 793	41 154 793
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 960 378	-1 800 954
	Årets avskrivningar enligt plan	-159 425	-159 425
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 119 803	-1 960 378
	Planenligt restvärde vid årets slut	39 034 990	39 194 415
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 296 968	21 296 968
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	32 962 000	32 962 000
	Taxeringsvärde mark	44 267 000	44 267 000
		77 229 000	77 229 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	73 000 000	73 000 000
	Lokaler	4 229 000	4 229 000
		77 229 000	77 229 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	8 957	251
	Klientmedel hos SBC	1 228 497	1 287 318
		1 237 454	1 287 569

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 697 327	1 465 640
	Reservering enligt stadgar	58 670	231 687
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-246 053	0
	Vid årets slut	1 509 944	1 697 327

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
				Villkors- ändringsdag
	SBAB	-	0	7 100 726
	Swedbank	1,440 %	962 820	962 820
	Swedbank	1,380 %	6 342 068	6 342 068
	Nordea	1,300 %	7 910 000	0
				Löst
				2018-10-25
				2018-10-25
				2021-03-12
	Summa skulder till kreditinstitut		15 214 888	14 405 614
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 304 888	-136 060
			7 910 000	14 269 554

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 614 888 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	53 200 000	53 200 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	17 742	74 666
	Avgifter och hyror	153 372	164 462
	Hamling av träd	0	21 250
		171 114	260 378

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ett par av föreningens lån ska läggas om under hösten 2018.

Under våren ska ny stenläggning göras på uteplatsen på gården.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 25 / 3 2018



Leif Holmqvist
Ledamot



Sven-Olof Högman
Ledamot



Ewa Lagerqvist
Ledamot



Christer Larsson
Ledamot



Lars Thorn
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 4 2018



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättföreningen Mälarstrand, org.nr 716419-7209

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättföreningen Mälarstrand 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

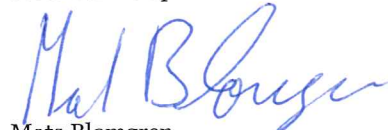
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt 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 6 april 2018



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor