

Årsredovisning för

Brf Stenbrottet 10

702002-8788

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stenbrottet 10 (702002-8788) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Fastighet: Stenbrottet 10

Information om verksamheten

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 1972-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1972-04-06 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Stenbrottet 10 i Stockholms kommun omfattande adressen Inedalsgatan 5. Bostadsrättsföreningen Stenbrottet 10 byggdes år 1972. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 66 st medlemslägenheter på totalt 3.402 kvm varav 4 st har överlåtits under året.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar f.n. bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

De allmänna ytorna i fastigheten besiktigas löpande av styrelsen samt av fastighetsskötaren. Genom löpande underhåll samt åtgärder av fel och brister hålls fastigheten i gott skick.

Föreningen upplåter med hyresrätt 4 st lokaler, förråd, garageplan och 32 st garageplatser plus 3 st motorcykelplatser till medlemmarna samt antennplatser på fasaden till Telia.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter

Butik	250 kvm	Arken Zoo
Kontor och butik	118 kvm	Trade & Express Sweden AB
Butik	819 kvm	Sakta Säkerhetsbutiken AB
Garage	907 kvm	Stockholms Stads Parkering
Kontor	117 kvm	Frisk och Fri (tidigare Bullemi Annorexi Föreningen)
Övrigt	4 kvm	Telia Sonera Mobile Network

B + V

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Fortsatt uppfräschning av innergården och dess växter har gjorts.
- Radonmätning har påbörjats.
- Kartläggning av renoveringsbehovet i fastigheten pågår, vilket bl.a. har inneburit att besiktning av balkonger och loftgångar har gjorts, vilket innebär att smärre reparationer kommer att behöva göras.
- Nytt avtal med Stockholms Stadsnät har tecknats att börja gälla från 2017-10-01 med 1.000 m/bit.
- Uppdatering av hemsidan har gjorts.
- Stadgarna omarbetades och godkändes på extrastämman i oktober.
- Godkänd OVK-besiktning av lokaler och garage.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

- Ytterligare fortsatt uppfräschning av innergården och dess växter.
- Miljöanpassad sophämtning. Preliminärt år 2020.
- Översyn av lägenhetsdörrar. Preliminärt år 2022.
- Översyn av elsystemet. Preliminärt år 2021.
- Renovering av fläktar i garaget år 2018.
- OVK-besiktning av lägenheterna år 2018.
- Uppfräschning av loftgångar och fasad. Preliminärt år 2019.
- Installation av nyckelfritt inpasseringssystem till cykel- och grovsoprum 2018.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren:

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2011	- Avslutande av stamrenovering.
2012	- Energibesiktning. - Renovering och uppfräschning av innergården och dess växter. - OVK-besiktning, åtgärdande av brister och gällande ventilation och ventilationskanaler tillhörande lägenheterna i huset.
2013	- Bredbandsinstallation har gjorts. - Vi har fått godkänd OVK avseende garage och lokaler och har därmed godkänd OVK för hela fastigheten. - Fortsatt uppfräschning av innergården och dess växter har gjorts.
2014	- Fortsatt uppfräschning av innergården och dess växter har gjorts.
2015	- Fortsatt uppfräschning av innergården och dess växter har gjorts.
2016	- Fortsatt uppfräschning av innergården och dess växter har gjorts. - Stamspolning ha genomförts. - Nyckellöst inpasseringssystem har införts. - Ny hemsida på internet för Brf Stenbrottet 10 har införts. - Nytt bokningssystem till tvättstugan har införts. - Översyn av brandskyddet i fastigheten tillsammans med inköp av brandsläckare.

M HV

- 2017
- Fortsatt uppfräschning av innergården och dess växter har gjorts.
 - Radonmätning har påbörjats.
 - Kartläggning av renoveringsbehovet i fastigheten pågår, vilket bl.a. har inneburit att besiktning av balkonger och loftgångar har gjorts, vilket innebär att smärre reparationer kommer att behöva göras.
 - Nytt avtal med Stockholms Stadsnät har tecknats att börja gälla från 2017-10-01 med 1.000 m/bits.
 - Uppdatering av hemsidan har gjorts.
 - Stadgarna omarbetades och godkändes på extrastämman i oktober.
 - Godkänd OVK-besiktning av lokaler och garage.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 85 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 8 juni 2017. På stämman deltog 41 medlemmar.

Extra föreningsstämma ägde rum den 11 oktober 2017. På extrastämman deltog 29 medlemmar.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalts med 180 166 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna Service AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av FSS Fastighetsservice AB.

Styrelse och revisorer

Från perioden 2017-01-01 till 2017-06-08 har styrelsen haft följande sammansättning:

Jan Eriksson	Ordförande
Lena Rasmusson-Hellström	Kassör
Josefa Schmid	Sekreterare
Birgitta Meuller-Olsson	Ledamot
Anund Palmqvist	Ledamot
Ruges Aldur	Suppleant
Anders Schaeeder	Suppleant
Anette Wallin	Suppleant

M HV

Från perioden 2017-06-08 till 2017-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Jan Eriksson	Ordförande
Lena Rasmusson-Hellström	Kassör
Josefa Schmid	Sekreterare
Birgitta Meuller-Olsson	Ledamot
Anund Palmqvist	Ledamot
Ruges Aldur	Suppleant
Anders Schaefer	Suppleant
Anette Wallin	Suppleant

Från perioden 2017-01-01 till 2017-06-08:

Revisor har varit Per Engzell, internrevisor Håkan Nylander samt Agneta Rönn och Dan Danielsson som revisorssuppleanter.

Från perioden 2017-06-08 till 2017-12-31:

Revisor har varit Per Engzell, internrevisor Håkan Nylander samt Agneta Rönn och Maria Brauer som revisorssuppleanter.

Under perioden från 2017-01-01 till 2017-06-08 har valberedningen utgjorts av:

Kerstin Nyberg, Caroline Häll och Susanne Solgrim

Under perioden från 2016-06-08 till 2016-12-31 har valberedningen utgjorts av:

Adam Säfwenbergs, Maria Brauer och Gunilla Eriksson

Alla väljs på ett år.

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Medlemmar som gemensamt äger en bostadsrätt i föreningen får inte väljas att sitta i styrelsen samtidigt.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 118 800 000 kr varav 67 200 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 95 000 000 kr samt lokaler 23 800 000 kr.

Under året har avskrivningar på byggnad och mark gjorts med 274 524 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Amortering av lån har skett med 580 000 kr.

M HV

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift. Det lägsta av fastighetsskatten och den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus är avgiften 1 315 kr per bostadslägenhet under 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Budget för år 2018

Budgeten visar inga planer av en avgiftsförändring under 2018.

Flerårsöversikt

Nyckeltal

	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	206	206	206	206	207
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 019	1190	1558	1901	2058
Elkostnad/kvm totalyta	50	47	46	46	49
Värmekostnad/kvm totalyta	91	94	90	93	104
Vattenkostnad/kvm totalyta	10	9	8	9	8

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 960*	3 901*	3 962	3 659	3 710
Rörelseresultat	1 002*	1 012*	1 137	316	456
Res efter fin poster	948	949	1 001	121	192
Balansomslutning	23913	23 718	23 861	24 161	24 634
Fond för yttre underhåll	3991	3 635	3 348	3 481	3 194
Soliditet %	81,3	77,9	73,5	68,6	66,8

*Fr.o.m. 2016 ingår inte utdelningen från Brandkontoret i dessa poster.

BHV

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 100 000	0	3 634 796	5 799 386	948 967	18 483 149
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			356 400	-356 400		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		
Balanseras i ny räkning				948 967	-948 967	
Årets resultat					948 441	948 441
Belopp vid årets utgång	8 100 000	0	3 991 196	6 391 953	948 441	19 431 590

Förslag till vinstdeposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Förslag till överföring av fond/medel för yttre underhåll enligt nedan baseras på föreningens stadgar.

Till förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	6 391 953
Årets resultat	<u>948 441</u>
Summa	7 340 394

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering yttre fond enligt stadgar	356 400
Balanserad i ny räkning	<u>6 983 994</u>
Summa	7 340 394

Föreningens resultat och räkning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

BHV

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 960 326	3 901 692
Summa rörelseintäkter		3 960 326	3 901 692
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 353 417	-2 348 384
Övriga externa kostnader	4	-65 299	-31 412
Personalkostnader och arvoden	5	-200 725	-163 051
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-338 616	-346 602
Summa rörelsekostnader		-2 958 057	-2 889 449
Rörelseresultat		1 002 269	1 012 243
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		12 394	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		549	16 140
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 771	-79 416
Summa finansiella poster		-53 828	-63 276
Resultat efter finansiella poster		948 441	948 967
Resultat före skatt		948 441	948 967
Årets resultat		948 441	948 967

BHV

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	22 216 755	22 491 279
Inventarier, maskiner och installationer	7	292 992	357 084
Pågående nyanläggningar Fasader		182 963	-
Summa materiella anläggningstillgångar		22 692 710	22 848 363
Summa anläggningstillgångar		22 692 710	22 848 363
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	11 254
Övriga fordringar		4 996	4 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 788	124 902
Summa kortfristiga fordringar		62 784	140 857
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		1 157 598	729 068
Summa kassa och bank		1 157 598	729 068
Summa omsättningstillgångar		1 220 382	869 925
SUMMA TILLGÅNGAR		23 913 092	23 718 288

BHV

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 100 000	8 100 000
Fond för yttre underhåll		3 991 196	3 634 796
Summa bundet eget kapital		<u>12 091 196</u>	<u>11 734 796</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 391 953	5 799 386
Årets resultat		948 441	948 967
Summa fritt eget kapital		<u>7 340 394</u>	<u>6 748 353</u>
Summa eget kapital		<u>19 431 590</u>	<u>18 483 149</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 470 000	4 050 000
Summa långfristiga skulder		<u>3 470 000</u>	<u>4 050 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		185 241	251 911
Skatteskulder		20 563	17 461
Övriga skulder		168 864	158 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		636 834	757 405
Summa kortfristiga skulder		<u>1 011 502</u>	<u>1 185 139</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>23 913 092</u>	<u>23 718 288</u>

AHV

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)
Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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 värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	100 år	(100 år)
Ombyggnad	100 år	(100 år)
Markanläggning	2%	(2%)
Anslutningsavgifter	10%	(10%)
Byggnadsinventarier	5%	(5%)
Maskiner & Inventarier	10-20%	(10-20%)

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.

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.

19 HV

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	702 480	702 480
Hyror	3 252 696	3 188 799
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 150	10 413
	3 960 326	3 901 692

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	72 392	75 270
Städning	57 654	54 444
Tillsyn, besiktning, kontroller	24 680	30 649
Trädgårdsskötsel	19 417	49 777
Snöröjning	2 219	10 194
Reparationer	240 806	212 972
Ei	330 438	308 121
Uppvärmning	594 223	612 234
Vatten	65 791	61 250
Sophämtning	58 112	60 541
Försäkringspremie	72 806	71 440
Fastighetsavgift bostäder	86 790	83 688
Fastighetsskatt lokaler	238 000	238 000
Driftskostnader garage	40 000	55 000
Övriga fastighetskostnader	41 986	43 744
Kabel-tv/Bredband/IT	165 263	179 686
Förvaltningsarvode ekonomi	96 420	94 788
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	7 258
Panter och överlåtelse	5 598	9 298
Juridiska åtgärder	79 314	20 548
Övriga externa tjänster	24 879	18 339
	2 316 788	2 297 241
Underhåll		
Ventilation	36 629	-
Stamspolning	-	51 143
	36 629	51 143
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 353 417	2 348 384

Not 4 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	20 111	14 602
Konsultarvode	27 188	-
Revisionsarvode	18 000	16 810
Summa	65 299	31 412

MHN

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2017	2016
Styrelsearvode	162 166	132 900
Sociala kostnader	38 559	30 151
	200 725	163 051

Föreningen har i likhet med föregående år ingen anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	9 872 400	9 872 400
-Mark	1 734 600	1 734 600
-Ombyggnad	16 504 642	16 504 642
-Markanläggning	171 365	171 365
-Byggnadsinventarier	146 336	146 336
	28 429 343	28 429 343
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 938 064	-5 663 550
-Årets avskrivning enligt plan	-274 524	-274 514
	-6 212 588	-5 938 064
Redovisat värde vid årets slut	22 216 755	22 491 279
Taxeringsvärde		
Byggnader	51 600 000	51 600 000
Mark	67 200 000	67 200 000
	118 800 000	118 800 000
Bostäder	95 000 000	95 000 000
Lokaler	23 800 000	23 800 000
	118 800 000	118 800 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Maskiner	327 277	327 277
-Nyttillkommet under året (passersystem)	-	157 508
-Inventarier	34 375	34 375
-Installationer	458 291	300 783
	819 943	819 943
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-462 859	-390 771
-Årets avskrivning enligt plan	-64 092	-72 088
	-526 951	-462 859
Redovisat värde vid årets slut	292 992	357 084

MHV

Not 8 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handelsbanken checkkonto	10 508	14 745
Handelsbanken e-kapitalkonto	25 163	25 163
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>1 121 927</u>	<u>689 160</u>
Summa	1 157 598	729 068

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2017-12-31	Skuldbelopp 2016-12-31
Stadshypotek	2019-12-01	1,89%	2 470 000	2 470 000
Stadshypotek			-	580 000
Stadshypotek	2020-06-30	1,77%	<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
			3 470 000	4 050 000

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>10 650 000</u>	<u>10 650 000</u>
Summa ställda säkerheter	10 650 000	10 650 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

MHV

Underskrifter

Stockholm 2018 - 04 - 18



Jan Eriksson



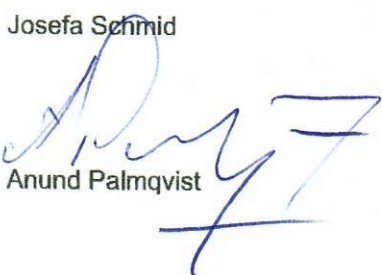
Lena Rasmusson-Hellström



Josefa Schmid



Birgitta Meuller-Olsson



Anund Palmqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-18



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Håkan Nylander
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stenbrottet 10, org.nr 702002-8788

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stenbrottet 10 för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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.

PHV

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.

Medrevisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stenbrottet 10 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

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 överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2018-04-18



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Håkan Nylander
Revisor