

Årsredovisning för
Brf Fanan 30 och 31 i Stockholm
769603-1082

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

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Noter | 8 |
| Noter till resultaträkning | 9-10 |
| Noter till balansräkning | 10-11 |
| Övriga noter | 12 |
| Underskrifter | 13 |

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fanan 30 & 31 i Stockholm (769603-1082) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-05-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-03 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheterna Fanan 30 och Fanan 31 i Stockholms kommun omfattande adresserna Banérgatan 21 & 23. Fastigheterna uppfördes 1967-68. Marken innehas med äganderätt

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 27 | lägenheter, bostadsrätt | 3.024 |
| 1 | lägenheter, hyresrätt | 112 |
| 4 | lokaler, hyresrätt | 310 |

I föreningens fastigheter finns garage med 44 parkeringsplatser varav 31 hyrs ut till externa hyresgäster, 12 till medlemmar och 1 används som parkering för hantverkare.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Vardia. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-05-16. På stämman deltog 16 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

| | |
|------------------------|------------|
| Göran Crona | Ordförande |
| Renée Bergdahl | Ledamot |
| Louise Edlind Friberg | Ledamot |
| Hans Wigren | Ledamot |
| Vakant sedan september | Ledamot |
| Margaretha Wibeck | Suppleant |

Under hösten lämnade Gabriel von Mecklenburg i samband med avflyttning sitt uppdrag som ledamot. Ingen ersättare valdes. Göran Crona, Louise Edlind Friberg och Margaretha Wibeck är valda t o m stämman 2018. Övriga är valda t o m stämman 2019.

Föreningens firma tecknas av Göran Crona & Louise Edlind Friberg i förening samt av styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden samt däremellan frekvent kommunikation via e-post m m.

Extern revisor har varit Börje Krafft, Add & Subtract. Carl Schander har varit intern revisor. Båda valdes vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Lena Mindus (sammankallande), Boo Bergdahl och Margareta Tamm.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder under 2013-2017

| Ar | Åtgärd |
|------|---|
| 2017 | Ytskiktet på muren mot Banérgatan 19:s gårdshus renoverades |
| 2016 | Nytt passersystem till entré- & gårdsdörrar samt nytt porttelefonsystem Målning av tak & väggar i garagen Målning av väggar & tak i tvättstuga, mangel- & soprum Målning av väggar i källar- & entréplan Byte till ljudstyrd belysning i garage & soprum Tilläggsisolering med 30 cm mineralull på taken |
| 2015 | Utbyte av 3 st tvättmaskiner, 2 torkskåp & 2 torktumlare Totalrenovering av garagetakets tätskikt Uppförande av ny gård |
| 2014 | Nya pumpar till system för radiatoruppvärmning och varmvattencirkulation |
| 2013 | Installation av bergvärmeanläggning och andra värmeeffektiviseringsåtgärder |

Avgifterna sänktes från och med 2014 med ca 20 procent från 4.400 kr till 3.500 kr. Under de närmaste åren planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av året tog föreningen fram en teknisk underhållsplan för perioden 2017-2046. Utifrån den och annat underlag tog styrelsen fram en rullande ekonomisk 5-årsplan. Vidare gjordes en s.k. OVK av samtliga lägenheter och kontor, som efter vissa åtgärder kunde godkännas. Avgifterna för garageplatser och två av kontoren höjdes. Ett projekt med syfte att installera laddboxar påbörjades. Föreningen anslöt sig till det av Polisen i Stockholm drivna projekt Bosamverkan. Kostnaderna för hushållssophämtning kunde minskas. Fiberavtalet med Telia sades upp och upphandling av nytt avtal påbörjades. Upphandlingen för fönsterbytesprojektet påbörjades. Överskottslikviditeten placerades fr o m juli hos Coeli. Utfallet under året blev ca 20.000 kr. Ett 5-årigt lån byttes till 90-dagars lån. Låneskulden minskades med 600.000 kr ner till 22.900.000 kr.

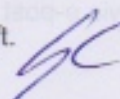
Medlemsinformation

Antalet medlemmar är 27 st. Under året har 1 bostadsrätt bytt ägare.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av FT Drift.



Ekonomi

Flerårsöversikt

| | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|----------------------------------|-------|-------|--------|-------|
| Nettoomsättning (tkr) | 3.298 | 3.133 | 3.160 | 3.140 |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | 827 | 4 | -5 844 | 479 |
| Soliditet (%) | 66% | 65% | 65% | 73% |

Förändringar i eget kapital

| | Medlemsinsatser | Upplåtelseavgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|-----------------|--------------------|--------------------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 44 601 600 | 1 019 200 | 2 326 372 | -3 141 000 | 3 975 |
| Resultatdisposition enligt föreningsstämman: | | | | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | | 300 957 | -300 957 | |
| Anspråktagande av fond för yttre underhåll | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 3 975 | -3 975 |
| Årets resultat | | | | | 826 694 |
| Belopp vid årets utgång | 44 601 600 | 1 019 200 | 2 627 329 | -3 437 982 | 826 694 |

SC

Resultatdisposition för år 2016

I årsredovisningen för år 2016 lämnade styrelsen följande förslag till resultatdisposition:

Föreningsstämman hade att ta ställning till:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -3 141 000 |
| Årets resultat | 3 975 |
| Totalt | - 3 137 025 |

Styrelsen föreslog att medlen skulle disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 300 957 |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | 0 |
| Balanseras i ny räkning | -3 437 982 |
| Totalt | -3 137 025 |

Föreningsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag till resultatdisposition

Resultatdisposition för år 2017

Föreningsstämman har att ta ställning till:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -3 437 982 |
| Årets resultat | 826 694 |
| Totalt | -2 611 288 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 300 957 |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | 0 |
| Balanseras i ny räkning | -2 912 245 |
| Totalt | -2 611 288 |

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 298 262 | 3 132 697 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 107 184 | 8 735 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 405 446 | 3 141 432 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och fastighetskostnader | 4 | -1 224 831 | -1 802 005 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -95 482 | -98 546 |
| Personalkostnader och arvoden | 6 | -93 174 | -82 658 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -820 469 | -810 812 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 233 956 | -2 794 021 |
| Rörelseresultat | | 1 171 490 | 347 411 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 190 | 331 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -344 986 | -343 767 |
| Summa finansiella poster | | -344 796 | -343 436 |
| Resultat efter finansiella poster | | 826 694 | 3 975 |
| Resultat före skatt | | 826 694 | 3 975 |
| Årets resultat | | 826 694 | 3 975 |

90

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 66 075 334 | 66 834 711 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 8 | 145 433 | 206 525 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 66 220 767 | 67 041 236 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 9 | 2 500 000 | - |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 500 000 | - |
| Summa anläggningstillgångar | | 68 720 767 | 67 041 236 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | | 3 750 | 51 117 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 53 363 | 49 475 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 57 113 | 100 592 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | 10 | 540 304 | 1 681 394 |
| Summa kassa och bank | | 540 304 | 1 681 394 |
| Summa omsättningstillgångar | | 597 417 | 1 781 986 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 69 318 184 | 68 823 222 |

SC

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 45 620 800 | 45 620 800 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 627 329 | 2 326 372 |
| Summa bundet eget kapital | | 48 248 129 | 47 947 172 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -3 437 982 | -3 141 000 |
| Årets resultat | | 826 694 | 3 975 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 611 288 | -3 137 025 |
| Summa eget kapital | | 45 636 841 | 44 810 147 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11 | 22 750 000 | 23 500 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 22 750 000 | 23 500 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristig del av långfr skuld | 11 | 150 000 | - |
| Leverantörsskulder | | 150 127 | 40 752 |
| Skatteskulder | | 22 609 | 17 507 |
| Övriga skulder | | 186 017 | 10 996 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 422 590 | 443 820 |
| Summa kortfristiga skulder | | 931 343 | 513 075 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 69 318 184 | 68 823 222 |

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 parentes)

| Anläggningstillgångar | % per år | (% föreg år) |
|-----------------------|----------|--------------|
| Byggnad | 1% | (1%) |
| Ombyggnad | 0,5-2% | (0,5-2%) |
| Maskiner | 10-20% | (10-20%) |
| Inventarier | 10% | (10%) |

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.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

| | 2017 | 2016 |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 134 000 | 1 134 000 |
| Hyror | 2 066 043 | 1 909 220 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 4 256 | 3 766 |
| Övriga hyresintäkter | 93 963 | 85 711 |
| | <u>3 298 262</u> | <u>3 132 697</u> |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2017 | 2016 |
|-----------------|----------------|--------------|
| Erhållna bidrag | 50 673 | - |
| Övrigt | 56 511 | 8 735 |
| Summa | <u>107 184</u> | <u>8 735</u> |

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

| | 2017 | 2016 |
|--|------------------|------------------|
| Drift | | |
| Fastighetsskötsel | 48 081 | 62 247 |
| Städning | 52 149 | 44 196 |
| Tillsyn, besiktning, kontroller | 53 818 | 31 066 |
| Trädgårdsskötsel | 60 087 | 75 039 |
| Reparationer | 88 105 | 131 709 |
| El | 66 827 | 65 733 |
| Uppvärmning | 216 534 | 218 747 |
| Vatten | 48 091 | 39 439 |
| Sophämtning | 124 615 | 134 983 |
| Försäkringspremie | 26 672 | 41 398 |
| Fastighetsavgift bostäder | 36 820 | 35 504 |
| Fastighetsskatt lokaler | 125 190 | 125 190 |
| Övriga fastighetskostnader | 32 963 | -72 045 |
| Kabel-tv/Bredband/IT | 12 495 | 17 046 |
| Förvaltningsarvode ekonomi | 71 652 | 73 739 |
| Panter och överlåtelse | 4 253 | 3 763 |
| Övriga externa tjänster | 25 124 | 18 677 |
| | <u>1 093 476</u> | <u>1 046 431</u> |
| Underhåll | | |
| Gemensamma utrymmen | 44 375 | - |
| Lås | - | 120 804 |
| Byggnad | 27 980 | 341 046 |
| Tak | 59 000 | - |
| Garage | - | 291 242 |
| Gård | - | 2 482 |
| | <u>1 224 831</u> | <u>1 802 005</u> |
| Totalsumma drift- och fastighetskostnader | 1 224 831 | 1 802 005 |

90

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2017 | 2016 |
|-----------------|---------------|---------------|
| Porto / Telefon | 9 741 | 5 353 |
| Lokalhyra | 2 573 | 1 200 |
| Konsultarvode | 60 494 | 72 037 |
| Revisionarvode | 22 674 | 19 956 |
| Summa | 95 482 | 98 546 |

Not 6 Personalkostnader och arvoden

| | 2017 | 2016 |
|-------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | 68 035 | 82 658 |
| Lön | 12 600 | - |
| Sociala kostnader | 12 539 | - |
| Summa | 93 174 | 82 658 |

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| Vid årets början | | |
| -Byggnad | 41 577 988 | 41 577 988 |
| -Ombyggnad | 17 480 847 | 17 358 297 |
| -Nyanskaffningar | | 122 550 |
| -Mark | 14 247 837 | 14 247 837 |
| | 73 306 672 | 73 306 672 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -6 471 961 | -5 722 232 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -759 377 | -749 729 |
| | -7 231 338 | -6 471 961 |
| Redovisat värde vid årets slut | 66 075 334 | 66 834 711 |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnader | 41 971 000 | 41 971 000 |
| Mark | 58 348 000 | 58 348 000 |
| | 100 319 000 | 100 319 000 |
| Bostäder | 87 800 000 | 87 800 000 |
| Lokaler | 12 519 000 | 12 519 000 |
| | 100 319 000 | 100 319 000 |

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 396 632 | 396 632 |
| | 396 632 | 396 632 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -190 107 | -129 024 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -61 092 | -61 083 |
| | -251 199 | -190 107 |
| Redovisat värde vid årets slut | 145 433 | 206 525 |

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | Antal andelar | Marknads- värde 2017-12-31 | Anskaffnings- värde 2017-12-31 | Anskaffnings- värde 2016-12-31 |
|----------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Företagsobligationer | | | | |
| Coeli Likviditetsstrateg A | 222 150,94 | 2 514 749 | 2 500 000 | - |
| | | 2 514 749 | 2 500 000 | - |

Not 10 Kassa och bank

| | 2017 | 2016 |
|------------------------------------|----------------|------------------|
| Sparkonto | - | 93 |
| Sparkonto | 2 397 | 1 304 |
| Transaktionskonto Fastighetsägarna | 537 907 | 1 679 997 |
| Summa | 540 304 | 1 681 394 |

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| Lånegivare | Konvertering/ Slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp 2017-12-31 | Amortering/ Upplåning | Skuldbelopp 2016-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| SEB | | 0,73% | 2 350 000 | | 2 350 000 |
| SEB | | 0,73% | 4 550 000 | | 4 550 000 |
| SEB | 2018-12-28 | 0,66% | 3 000 000 | | 3 000 000 |
| SEB | 2018-03-28 | 3,06% | 5 400 000 | -600 000 | 6 000 000 |
| SEB | 2018-07-28 | 0,56% | 3 000 000 | | 3 000 000 |
| SEB | 2018-09-28 | 0,70% | 4 600 000 | | 4 600 000 |
| | | | 22 900 000 | | 23 500 000 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | -150 000 | | - |
| | | | 22 750 000 | -600 000 | 23 500 000 |

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Parter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 23 550 000 | 23 550 000 |
| Summa ställda säkerheter | 23 550 000 | 23 550 000 |

Not 13 Eventualförpliktelser

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Övriga eventualförpliktelser | Inga | Inga |
| Summa eventualförpliktelser | - | - |

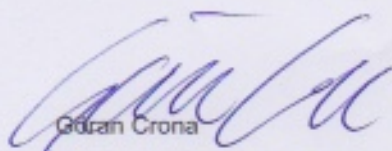
Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

| | 2017-12-31 | 2017-12-31 | 2017-12-31 | 2017-12-31 | 2017-12-31 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 23 550 000 | 23 550 000 | 23 550 000 | 23 550 000 | 23 550 000 |
| | - | - | - | - | - |
| | 23 550 000 | 23 550 000 | 23 550 000 | 23 550 000 | 23 550 000 |

Underskrifter

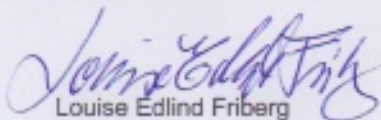
Stockholm 2018-04-03



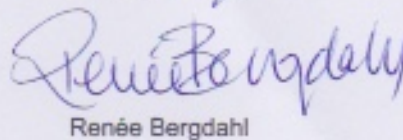
Göran Crona



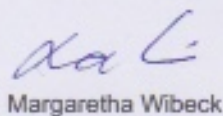
Hans Wigren



Louise Edlind Friberg

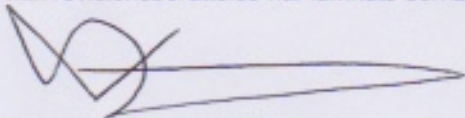


Renée Bergdahl



Margaretha Wibeck

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018-04-04



Börje Kraft
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fanan 30-31

Org.nr 769603-1082

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Fanan 30-31** för räkenskapsåret 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 2017-12-31 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Fanan 30-31** för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är

försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

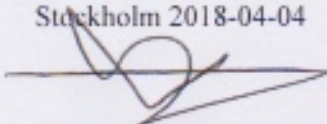
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2018-04-04



Börje Krafft
Auktoriserad revisor