

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HUSARVIKENS STRAND

Styrelsen för Brf Husarvikens Strand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-02-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-09-02 och nuvarande stadgar registrerades 2011-04-07 hos Bolagsverket.

På bostadsrättsföreningens webbplats (www.husarvikensstrand.se) finns ytterligare information om föreningen och området.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Skuleskogens Samfällighetsförening som förvaltar GA:3 yttre miljö och sophantering samt GA:4 garage. Föreningens andel är 26% respektive 25%. Samfälligheten har hand om gården, sopsugen och garaget.

Föreningen är även medlem i samfällighetsföreningen Husarvikens Samfällighetsförening, som förvaltar GA:5 VA. Föreningens andel är 35%. Samfälligheten har hand om vatten- och fjärrvärmeanläggningen.

Fakta om fastigheten

Föreningens tomtträtt har förvärvats enligt nedan:

| <u>Fastighetsbeteckning</u> | <u>Förvärv</u> | <u>Kommun</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Skuleskogen I | 2013-09-30 | Stockholm |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Tomträtten bebyggdes 2012-2013 och består av 2 byggnader med 6 respektive 7 våningar och källare.

Byggnadens värdeår är 2013.

Fastigheten fick föregående år nytt taxeringsvärde som gäller år 2016 - 2018.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 100 kvadratmeter, varav 2 800 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 300 kvm utgör garageyta.

Byggnadens tekniska status

Fastigheten är helt nybyggd och färdigställdes under 2013.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Förvaltnings AB Brinkeberg:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Serviceavtal:

A Skoglund Fastighetsservice AB
Advetax Service AB
Kone AB
Com Hem AB
Fortum

Fastighetsskötsel
Trappstädning
Hisservice
Kabel-TV
EI

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med garantibesiktningen för fastigheterna. Den utsedda arbetsgruppen har på bästa sätt fånga upp medlemmarnas synpunkter avseende fel och brister i fastigheten. Förhandlingar har förts med byggherren Svenska Hus men främst med entreprenören MVB. Styrelsens strävan var att avsluta arbetet under 2016 men har fortsatt under 2017, främst gällande fasader, balkonger och golvytan i garaget. En överenskommelse träffades under året med entreprenören avseende vilka balkonger som skulle åtgärdas samt hur detta skulle genomföras. Överenskommelsen omfattade de tre balkonger där brister avseende ytskiktet påtalats vid garantibesiktningen. Balkongerna har därefter åtgärdats genom att täckas med kakelplattor.

Representanter ur föreningens styrelse har under året arbetat och varit delaktig i de två samfälligheterna som vi har tillsammans med Brf Husarvikens Park och Brf Husarvikens Brygga. Samfälligheterna ansvarar för vår gemensamma värmecentral, sophantering samt garagen i källarplanen. Garagestädning har genomförts ett par gånger under året.

Under verksamhetsåret har ett av föreningens tre lån hos Nordea omförhandlats. Det fortsatta gynnsamma ränteläget har medfört att räntekostnaderna är låga och långt under vad som kalkylerades i den ekonomiska planen som upprättades vid förvärvet. Under januari 2018 amorterades 244 Tsek.

Månadsvis anordnas "after work" i den lokala restaurangen Norra Bryggan och där ca 10 - 20 medlemmar deltar regelbundet. Styrelsen anordnade även ett julmingel på Militärsällskapet i Stockholm veckan före jul för intresserade medlemmar.

I övrigt har styrelsens strävan varit att på bästa sätt skapa en väl fungerande bostadsrättsförening som på bästa sätt gagnar medlemmarna och de boende samt öka trivseln i området.

Medlemsinformation

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen:

| | | | |
|-------|-------|-------|-------|
| 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok |
| 10 | 10 | 12 | 1 |

Föreningen upplåter även 15 parkeringsplatser för bil och en för MC i garaget med hyresrätt.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 33 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 5 st överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrning.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning.

Överlåtelseavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

| | |
|------------------|-----------------|
| Bo Niveman | Ordförande |
| Thomas Parmbäck | Vice ordförande |
| Bert Conneryd | Kassör |
| Gunilla Edvinson | Sekreterare |
| Jan Arfwidsson | Ledamot |
| Anders Tollesson | Ledamot |
| Sebastian Svartz | Suppleant |

Under verksamhetsåret 2017 har 9 st protokollförda sammanträden avhållits.

Revisor

| | | |
|-------------------|------------------|--------------------|
| Magnus Anderström | Ordinarie extern | Frejs Revisorer AB |
|-------------------|------------------|--------------------|

Valberedning

Stefan Killander
Daniel Granlycke

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-15.

Föreningens ekonomi

2013-09-30 köpte föreningen samtliga aktier i Fastighets AB Skuleskogen 1-2. Samma dag förvärvade bostadsrättsföreningen tomträtten Skuleskogen 1 från det då helägda dotterbolaget för bokfört värde.

Fastighets AB Skuleskogen 1-2 försattes 2014-03-19 i frivillig likvidation som avslutades 2015-12-16 och därmed är bolaget upplöst.

Förening har valt K2 som redovisningsmodell. Räkenskapsåret 2014 var det första året som K2 tillämpas.

K2 ställer krav på en högre avskrivningsnivå av fastigheten (jämfört med tidigare modell). Detta leder till ett negativt rörelseresultat. Föreningen har dock ett positivt kassaflöde vilket ger möjlighet till amortering av lånen.

| Flerårsöversikt (tkr) | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 686 | 686 | 686 | 686 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 4 496 | 4 496 | 4 603 | 4 761 |
| Nettoomsättning | 2 283 | 2 290 | 2 281 | 2 298 |
| Resultat efter finansiella poster | -463 | -438 | -361 | -432 |
| Soliditet (%) | 92,5 | 92,5 | 92,4 | 88,4 |

Nyckeltalen bakåt i tiden är omräknade med bostadsrättsytan enligt taxeringsvärdet 2016. 2 800 kvm.

Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 162 020 000 | 890 253 | -1 628 043 | -438 216 | 160 843 994 |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | 313 203 | -313 203 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | -438 216 | 438 216 | 0 |
| Årets resultat | | | | -462 778 | -462 778 |
| Belopp vid årets utgång | 162 020 000 | 1 203 456 | -2 379 462 | -462 778 | 160 381 216 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--|-------------------|
| ansamlad förlust | -2 066 259 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna | -313 203 |
| årets förlust | -462 778 |
| | -2 842 240 |
| behandlas så att i ny räkning överföres | -2 842 240 |
| | -2 842 240 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

| Resultaträkning | Not | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2017-12-31 | -2016-12-31 |
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 282 966 | 2 289 921 |
| Övriga rörelseintäkter | | 45 339 | 3 086 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 2 328 305 | 2 293 007 |
| Rörelsekostnader | 3 | | |
| Övriga externa kostnader | | -1 630 766 | -1 489 287 |
| Personalkostnader | 4 | -58 251 | -57 138 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -879 056 | -879 056 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 568 073 | -2 425 481 |
| Rörelseresultat | | -239 768 | -132 474 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -223 010 | -305 742 |
| Summa finansiella poster | | -223 010 | -305 742 |
| Resultat efter finansiella poster | | -462 778 | -438 216 |
| Resultat före skatt | | -462 778 | -438 216 |
| Årets resultat | | -462 778 | -438 216 |

| Balansräkning | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 171 594 341 | 172 470 281 |
| Inventarier | 6 | 6 233 | 9 349 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 171 600 574 | 172 479 630 |
| Summa anläggningstillgångar | | 171 600 574 | 172 479 630 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 | 217 779 | 177 255 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 217 779 | 177 255 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 1 598 899 | 1 179 137 |
| Summa kassa och bank | | 1 598 899 | 1 179 137 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 816 678 | 1 356 392 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 173 417 252 | 173 836 022 |

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

162 020 000

162 020 000

Fond för yttre underhåll

1 203 456

890 253

Summa bundet eget kapital

163 223 456

162 910 253

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 379 462

-1 628 043

Årets resultat

-462 778

-438 216

Summa fritt eget kapital

-2 842 240

-2 066 259

Summa eget kapital

160 381 216

160 843 994

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

12 588 000

12 588 000

Summa långfristiga skulder

12 588 000

12 588 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

33 366

33 625

Skatteskulder

48 020

24 010

Övriga skulder

1 955

900

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

192 781

172 722

Förutbetalda avgifter och hyror

171 914

172 771

Summa kortfristiga skulder

448 036

404 028

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

173 417 252

173 836 022

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|-------------|--------|
| Byggnader | 200 år |
| Inventarier | 5 år |

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningen

| | 2017 | 2016 |
|--------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 921 391 | 1 921 391 |
| Garagehyror | 355 575 | 362 530 |
| Förrådshyror | 6 000 | 6 000 |
| | 2 282 966 | 2 289 921 |

Not 3 Rörelsens kostnader

| | 2017 | 2016 |
|--|-------------------|-------------------|
| Fastighetskostnader | | |
| Fastighetsskötsel | -45 372 | -44 173 |
| Trappstädning | -51 438 | -56 100 |
| Serviceavtal | -16 054 | -15 507 |
| Förbrukningsmaterial | -8 820 | -15 228 |
| Hissbesiktning | -2 681 | -2 626 |
| Gård | -1 936 | -2 777 |
| | -126 301 | -136 411 |
| Reparationer | | |
| VVS | -8 364 | -2 076 |
| Dörrar & lås | -77 214 | 0 |
| El | 0 | -2 061 |
| Hiss | -4 561 | -13 118 |
| Ventilation | -27 001 | 0 |
| | -117 140 | -17 255 |
| Taxebundna kostnader | | |
| El | -47 241 | -43 649 |
| Sophantering (Bodab) | 0 | 78 928 |
| | -47 241 | 35 279 |
| Övriga driftskostnader | | |
| Försäkringspremie | -20 303 | -25 974 |
| Tomträttsavgäld | -635 600 | -635 600 |
| Samfällighetsavgifter | -469 457 | -494 457 |
| Kabel-TV | -73 420 | -62 222 |
| | -1 198 780 | -1 218 253 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | |
| Revisionskostnader | -12 126 | -17 013 |
| Förvaltningsarvode | -63 180 | -62 500 |
| Övriga förvaltningskostnader | -10 335 | -15 375 |
| Konsultarvode | -31 653 | -28 950 |
| Föreningsavgifter | 0 | -4 800 |
| | -117 294 | -128 638 |
| Fastighetsskatt | -24 010 | -24 010 |
| Summa övriga externa kostnader | -1 630 766 | -1 489 287 |

Not 3 Rörelsens kostnader (fortsättning)

Personalkostnader

| | | |
|----------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | -45 080 | -43 996 |
| Arbetsgivareavgifter | -13 171 | -13 142 |
| | -58 251 | -57 138 |

Avskrivningar materiella anläggningstillgångar

| | | |
|-------------|-----------------|-----------------|
| Byggnader | -875 940 | -875 940 |
| Inventarier | -3 116 | -3 116 |
| | -879 056 | -879 056 |

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Summa rörelsens kostnader | -2 568 073 | -2 425 481 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|

Not 4 Löner och andra ersättningar

| | 2017 | 2016 |
|--|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | -45 080 | -43 996 |
| Sociala kostnader | -13 171 | -13 142 |
| Totala löner och andra ersättningar | -58 251 | -57 138 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 175 188 000 | 175 188 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 175 188 000 | 175 188 000 |
| Ingående avskrivningar | -2 717 719 | -1 841 779 |
| Årets avskrivningar | -875 940 | -875 940 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 593 659 | -2 717 719 |
| Utgående redovisat värde | 171 594 341 | 172 470 281 |
| Taxeringsvärden byggnader | 64 401 000 | 64 401 000 |
| Taxeringsvärden mark | 40 000 000 | 40 000 000 |
| | 104 401 000 | 104 401 000 |
| Taxeringsvärde bostäder | 102 000 000 | 102 000 000 |
| Taxeringsvärde lokaler | 2 401 000 | 2 401 000 |
| | 104 401 000 | 104 401 000 |

Not 6 Inventarier

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 15 581 | 15 581 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 15 581 | 15 581 |
| Ingående avskrivningar | -6 232 | -3 116 |
| Årets avskrivningar | -3 116 | -3 116 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -9 348 | -6 232 |
| Utgående redovisat värde | 6 233 | 9 349 |

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Tomträttsavgäld | 158 900 | 158 900 |
| Kabel-TV | 18 494 | 18 355 |
| Samfällighetsavgifter | 40 384 | 0 |
| | 217 778 | 177 255 |

Not 8 Skulder till kreditinstitut

| Långivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2017-12-31 | Lånebelopp 2016-12-31 |
|-----------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea | 0,251 | Rörlig | 0 | 3 700 000 |
| Nordea | 0,379 | Rörlig | 244 000 | 4 444 000 |
| Nordea | 3,500 | 2018-11-13 | 4 444 000 | 4 444 000 |
| Nordea | 1,650 | 2022-02-16 | 3 700 000 | 0 |
| Nordea | 1,000 | 2020-11-11 | 4 200 000 | 0 |
| | | | 12 588 000 | 12 588 000 |

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 3 781 | 3 781 |
| Förbrukningsmaterial | 1 060 | 2 385 |
| El | 4 673 | 4 366 |
| Samfällighetsavgift | 0 | 45 038 |
| Låneränta | 31 342 | 41 152 |
| Beräknat revisionsarvode | 15 000 | 18 000 |
| Beräknat styrelsearvode | 44 800 | 44 000 |
| Beräknade arbetsgivareavgifter | 14 000 | 14 000 |
| Naturvårdsverket projekt laddstolpar | 78 125 | 0 |
| | 192 781 | 172 722 |

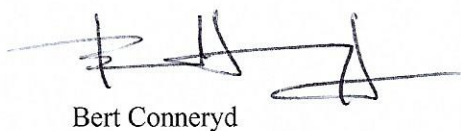
Not 10 Ställda säkerheter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 91 000 000 | 91 000 000 |
| | 91 000 000 | 91 000 000 |

Stockholm 2018-05-30



Bo Niveman
Ordförande



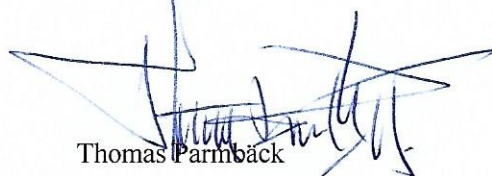
Bert Conneryd



Jan Arfwidsson



Anders Tolleson



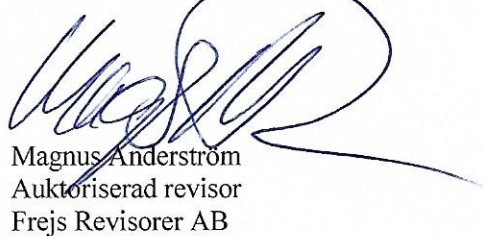
Thomas Palmbeck



Gunilla Edvinson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-30



Magnus Anderström
Auktoriserad revisor
Frejs Revisorer AB

9228
A.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Husarvikens Strand

Org.nr 769622-7128

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Husarvikens Strand 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 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. Risker 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 eventuella 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 Brf Husarvikens Strand 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 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 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 bostadsrättslagen.

Göteborg den 30 april 2018



Magnus Anderström
Auktoriserad revisor