



MSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Kronskogen 2 i Eskilstuna

Org.nr 769609-1060

Styrelsen avger redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

föreningens 9:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Om föreningen

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2007. Föreningens ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 24 augusti 2015. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring via Söderberg & Partners.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits. Vid årets utgång var antalet medlemmar 98.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 april 2017. På stämman deltog 32 medlemmar varav 25 röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Ove Rasmusson	Ordförande	vald till 2019
Håkan Sandberg	Fastighetsansvarig	vald till 2019
Åsa Edvardsson	Sekreterare	i tur att avgå
Carl Göran Wirsén	Ekonomiansvarig	vald till 2019
Anita Larsson	Ledamot	i tur att avgå
Nina Samuelsson	Suppleant	i tur att avgå
Simon Gräsberg	Suppleant	i tur att avgå

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter tillsammans.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har under året varit utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Oli Gråhed, Marika Lundkvist och Sverker Armö.



Studier och fritidsverksamhet

Många medlemmar planterade och snyggade till vid två trädgårdsdagar, en på våren och en på hösten. Efteråt var det korvgrillning och samvaro.

En sommarfest med mingel och förtäring hade ca 35 deltagare.

Från styrelsen har ledamöter deltagit i Grundläggande utbildning för styrelseledamot.

Fastighetsuppgifter

Föreningens äger fastigheten Nyfors 1:28 i Eskilstuna kommun, adress Grankvistgatan 6 och 8. Husen färdigställdes år 2008 för en sammanlagd produktionskostnad av 85 599 500 kronor. Fastigheten har 64 bostäder, 64 bilparkeringsplatser med elvärmeuttag, 6 gästparkeringar samt 3 tvåtimmarsparkeringar.

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 5 320 m². Senast beslutade taxeringsvärde uppgår till 61 800 000 kr varav byggnadsvärdet är 51 000 000 kr och markvärdet 10 800 000 kr.

Lägenhetsfördelning:

12 st	2 rum och kök
24 st	3 rum och kök
28 st	4 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	2014
Byte av mattor på samtliga våningsplan	2015
Fällning av träd	2016
Byte av vattenpump	2016
Miljöbodas har målats utvändigt	2017
Brädor vid 70 p-platser har oljats	2017
Fällning av träd	2017
Byte av kodlås	2017

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Sörmlandsbostäder	Fastighetsskötsel
Eskilstuna Energi & Miljö	El, vatten och avlopp, renhållning och återvinning, fjärrvärme
Com Hem AB	Kabel tv
Bostadsrätterna	Fastighetsförsäkring genom Söderberg & partners
Nordisk Hiss	Hisservice
Anticimex	Service och besiktning av rökluckor
eGain	Klimatstyrning av värme



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgenliga fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen den 21 maj. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister. Mindre brister har åtgärdats löpande under året.

Underhåll

Föreningens underhållsplan upprättades ursprungligen 2008 och behandlades senast hösten 2017.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna för lägenheterna och p-platshyror har varit oförändrade sedan 2009-01-01.

Styrelsen har beslutat om en avgiftsfri månad i januari 2018.

Genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder, inräknat en avgiftsfri månad, är 584 kr/m².

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

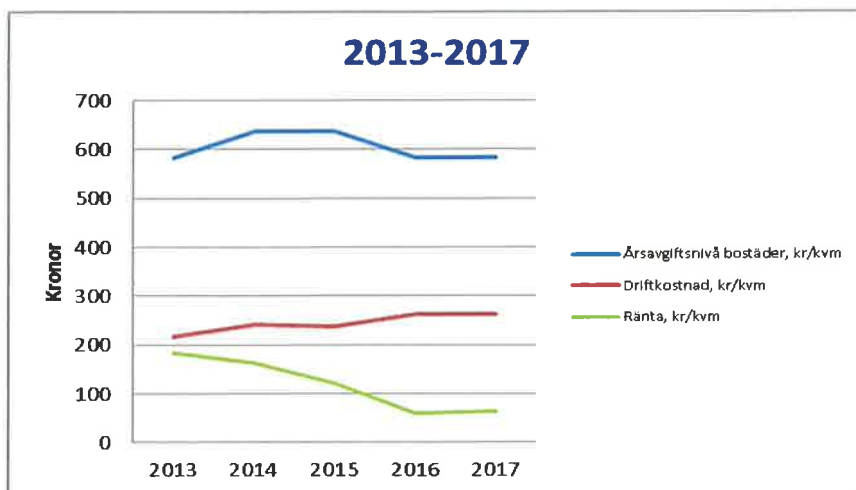
	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgifter bostäder	3 108 864	3 108 864	3 391 488	3 391 488	3 108 864
Årets resultat	177 882	198 302	16 548	-37 830	938 497
Balansomslutning	93 217 230	94 502 301	95 911 152	97 367 352	98 352 388
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	584	584	637	637	584
Driftkostnad, kr/kvm	262	222	237	242	217
Ränta, kr/kvm	63	59	121	163	184
Lån, kr/kvm	5 203	5 476	5 662	6 005	6 189
Fond för yttre underhåll	1 573 416	1 301 416	1 295 680	1 123 091	876 405
Likviditet %	145%	131%	132%	241%	171%
Soliditet %	70%	69%	68%	67%	66%

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av

tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

År 2013, 2016 samt 2017 hade föreningen en avgiftsfri månad. Därav lägre kr/kvm på årsavgifter bostäder för dessa år.



[Handwritten signatures and initials]

**Förväntad framtida utveckling**

Budgeten för 2018 visar på ett positivt kassaflöde, 576 000 kronor, inräknat en avgiftsfri månad i januari 2018.

Nedanstående ekonomiska femårsplan visar att ingen avgiftshöjning planeras före 2021. Beslut om avgiftsfri månad tas av styrelsen när det finns ekonomiskt utrymme.

Lånen på totalt ca 27 miljoner har olika löptid för att minska kostnaderna vid räntehöjning. Ett lån på 9,8 miljoner med nuvarande ränta 0,98 % skall omsättas sista september 2018.

Bevakning av avtal och ränteplacering med anbud från flera företag har stor betydelse för avgifterna.

En höjd räntesats med en procentenhet motsvarar en avgiftshöjning med ca 8 %.

Underhåll och utveckling av fastigheten fortsätter enligt fastställd plan. Målen varje verksamhetsår är att skapa en mycket bra boendemiljö till rimliga avgifter.

	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	3 303	3 303	3 581	3 581	3 581
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll	-1 395	-1 423	-1 451	-1 480	-1 510
Finansiella poster	-326	-400	-400	-400	-400
Medel kvar för underhåll och tillkommande utgifter/investeringar	1 582	1 480	1 730	1 701	1 671
Periodiskt underhåll	-284	-284	-284	-284	-284
Tillkommande utgifter/investeringar	0	0	0	0	0
Amorteringar	-1 449	-620	-620	-620	-620
Nyupptagna lån	0	0	0	0	0
Årets kassaflöde	-151	576	826	797	767
IB Likvida medel inkl. placeringar	1 161	1 010	1 586	2 412	3 209
UB Likvida medel inkl. placeringar	1 010	1 586	2 412	3 209	3 976

Kommentar: Hänsyn har inte tagits till förändringar i omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Oförändrade avgifter och rörelsekostnader beräknas öka med ca 2%. Räntorna beräknas vara oförändrade.

al



HSB - där möjligheterna bor

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 220 000	15 210 000	1 301 416	3 210 032	198 302	65 139 750
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				198 302	-198 302	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			284 000	-284 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-12 000	12 000		0
Årets resultat					177 882	177 882
Belopp vid årets utgång	45 220 000	15 210 000	1 573 416	3 136 334	177 882	65 317 632

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	3 136 334
Årets resultat	177 882
Summa till stämmans förfogande	3 314 216

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-22 345
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	284 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	0
Summa förändring yttre underhållsfond	261 655
Resultat att balansera i ny räkning	3 052 561
	3 314 216

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	1 573 416
Förändring underhåll	261 655
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	1 835 071

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	3 303 084	3 301 362
Summa rörelseintäkter		3 303 084	3 301 362
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 151 903	-1 178 407
Övriga externa kostnader	4	-128 862	-98 838
Underhåll enligt plan	5	-22 345	-12 000
Personalkostnader och arvoden	6	-114 154	-116 636
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 381 718	-1 385 973
Summa rörelsekostnader		-2 798 981	-2 791 854
Rörelseresultat		504 103	509 509
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 748	4 643
Räntekostnader och liknande resultatposter		-335 969	-315 849
Summa finansiella poster		-326 221	-311 206
Resultat efter finansiella poster		177 882	198 302
Årets resultat		177 882	198 302



HSB - där möjligheterna bor

Brf Kronskogen 2 i Eskilstuna

769609-1060

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	92 019 396	93 401 114
Summa materiella anläggningstillgångar		92 019 396	93 401 114
Summa anläggningstillgångar		92 019 396	93 401 114
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		670	0
Övriga fordringar		0	53
Avräkningskonto HSB Södermanland		560 981	481 770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	36 182	19 364
Summa kortfristiga fordringar		597 834	501 187
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	600 000	600 000
Summa kortfristiga placeringar		600 000	600 000
Summa omsättningstillgångar		1 197 834	1 101 187
SUMMA TILLGÅNGAR		93 217 230	94 502 301



HSB - där möjligheterna bor.

BALANSRÄKNING

Belopp i kr Not **2017-12-31** **2016-12-31**

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		45 220 000	45 220 000
Upplåtelseavgifter		15 210 000	15 210 000
Fond för yttre underhåll		1 573 416	1 301 416
Summa bundet eget kapital		62 003 416	61 731 416

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		3 136 334	3 210 032
Årets resultat		177 882	198 302
Summa fritt eget kapital		3 314 216	3 408 334

Summa eget kapital **65 317 632** **65 139 750**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	27 074 000	28 518 986
Summa långfristiga skulder		27 074 000	28 518 986

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	11	608 000	612 000
Leverantörsskulder		66 943	71 889
Aktuella skatteskulder		2 668	3 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	147 987	155 704
Summa kortfristiga skulder		825 598	843 565

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **93 217 230** **94 502 301**

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 111 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,62%.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kr.

2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	3 108 864	3 108 864
Hyrer	193 950	195 950
Hyresbortfall	-6 450	-3 450
Övriga intäkter	6 720	-2
Summa nettoomsättning	3 303 084	3 301 362



3 Driftskostnader	2017	2016
Reparation, förbrukningsmaterial mm	8 276	2 814
Löpande underhåll	107 019	93 089
Elavgifter	70 652	70 517
Uppvärmningsavgifter	390 151	418 995
Vatten och avlopp	156 406	151 044
Sophämtning	128 212	137 010
Försäkringar	33 599	44 517
Kabel-tv	36 033	35 256
Fastighetsskötsel	176 722	184 589
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	42 226	40 576
Övriga kostnader	2 609	0
Summa driftskostnader	1 151 903	1 178 407
4 Övriga externa kostnader	2017	2016
Revisionsarvoden	10 150	-125
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	68 045	65 711
Övriga förvaltningskostnader	1 600	900
Bankkostnader	425	425
Möteskostnader	21 772	17 194
Fritidsverksamhet	5 700	3 761
Överlåtelseavgift	2 240	0
Pantförskrivningsavgift	3 355	0
Representation, avdragsgill	0	139
Kreditupplysning	2 025	1 215
Kontorsmateriel och trycksaker	5 111	280
Telefon	2 409	2 360
Datakommunikation	0	948
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 030	6 030
Summa övriga externa kostnader	128 862	98 838
5 Underhåll enligt plan	2017	2016
Underhåll enligt plan	22 345	12 000
Summa underhåll enligt plan	22 345	12 000
6 Personalkostnader och arvoden	2017	2016
Arvode styrelse	89 600	88 600
Övriga arvoden	1 800	1 800
Sociala avgifter	22 754	23 168
Övriga personalkostnader	0	3 068
Summa personalkostnader och arvoden	114 154	116 636

Föreningen har ingen anställd personal.



HSB - där möjligheterna bor

7 Byggnader och mark

2017-12-31 2016-12-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2127
2008

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 85 599 500 85 599 500
Ingående anskaffningsvärde mark 13 000 000 13 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 98 599 500 98 599 500

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar -5 198 386 -3 816 668
Årets avskrivningar -1 381 718 -1 381 718
Utgående ackumulerad avskrivning -6 580 104 -5 198 386

Utgående redovisat värde

92 019 396 93 401 114

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder 51 000 000 51 000 000

Taxeringsvärde mark - bostäder 10 800 000 10 800 000
Totalt taxeringsvärde 61 800 000 61 800 000

Fastighetsbeteckning: Nyfors 1:28

7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

2017-12-31 2016-12-31

Ingående anskaffningsvärde 29 271 29 271
Utgående anskaffningsvärde 29 271 29 271

Ingående avskrivningar enligt plan -29 271 -25 016
Årets avskrivning enligt plan 0 -4 255
Utgående avskrivning enligt plan -29 271 -29 271

Utgående redovisat värde

0 0

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2017-12-31 2016-12-31

Upplupna ränteintäkter 3 297 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 32 885 19 094
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 36 182 19 364

9 Övriga kortfristiga placeringar

2017-12-31 2016-12-31

Räntebärande konto HSB 600 000 600 000
Summa kortfristiga placeringar 600 000 600 000

**10 Skulder till kreditinstitut** 2017-12-31 2016-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	1,07	2021-09-30		8 950 000	9 150 000
Stadshypotek	1,07	2020-10-30		8 800 000	9 840 986
Stadshypotek	0,98	2018-09-30		9 932 000	10 140 000
				27 682 000	29 130 986

Nästa års amortering beräknas uppgå till 608 000 612 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **27 074 000** **28 518 986**

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 432 000
 Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 24 642 000

Ställda säkerheter

Uttagna fastighetsinteckningar 38 075 000 38 075 000
Summa ställda säkerheter **38 075 000** **38 075 000**

11 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut 2017-12-31 2016-12-31

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering) 608 000 612 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut **608 000** **612 000**

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2017-12-31 2016-12-31

Upplupna räntekostnader	15 955	25 513
Förutbetalda hyror och avgifter	0	15 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	104 046	114 441
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	27 986	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	147 987	155 704



Eskilstuna 2018- 02- 21

Ove Rasmussen

Åsa Edvardsson

Carl-Göran Wirsén

Anita Larsson

Håkan Sandberg

Revisionsberättelse har lämnats den 5 mars 2018

Ola Trané
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kronskogen 2 i Eskilstuna, org.nr. 769609-1060

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kronskogen 2 i Eskilstuna 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 revisionssed 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kronskogen 2 i Eskilstuna för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder 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 överträdelse 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.

Eskilstuna den 5/3 2018

Ola Trané

BoRevision AB

Fördelning av kostnader 2017

