



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Örnen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Örnen

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1936-02-29 och nuvarande stadgar registrerades 2008-09-11 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Johan Lars Erik Karlsson	Ledamot
Eva Britta Lindblom	Ledamot
Eva Brita Katarina Nyberg	Ledamot
Hanna Ingrid Vilhelmina Andersson	Suppleant
Peter Stefan Sullivan	Suppleant
Karin Amanda Felicia Wiggh	Suppleant
Per Erik Valter Östlund	Revisor
Maria Elisabeth Haraldsson	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Maria Haraldsson	Ordinarie Extern	Grant Thornton AB
Per Erik Valter Östlund	Ordinarie Intern	

Valberedning

Katarina Ljunggren
Karin Nillius

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KUNGSÄNGEN 7	1935	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

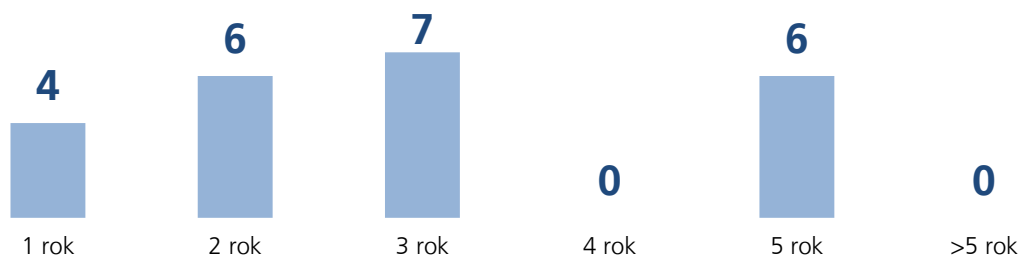
Värdeåret är 1936.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 863 m², varav 1 863 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

styrelserum
tvättstuga
torkrum
aktivitetsrum
cykelrum

Kommentar

för styrelse- och medlemsmöten

pingis m.m.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Säkerhetsdörrar	2017	
Renovering/målning balkonger, fönster & allmänna yttre ytor	2017	
Byte porttelefonsystem	2017	
Fasadputsreparationer	2016	Vretgränd & Östa Ågatan
Staket mot vretgränd	2013 - 2014	
Rengöring av ventilation, sotning & kontroll av eldstäder	2013	
Reparation gesimsrännor	2011	Vretgränd
VA stamrenovering	2010	
Renovering fasad	2007	
Renovering fönster	2007	
Tvättstuga renoverad	2006	
Byte gesimsrännor	2005	Endast mot Östra Ågatan
Renovering terrass	2003	
Renovering av balkonger	1995	
Omläggning av tak	1993 - 1994	
Elstambyte	1992 - 1993	
Omputsning av fasad	1992 - 1993	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Yttertak	2018	I underhållsplan
Trapphus	2018	I underhållsplan
Tvättstugsinstallationer	2019	I underhållsplan
Belysning utomhus	2019	I underhållsplan
Myndighetsbesiktningar	2019	I underhållsplan
Korridor/källare/förråd/cykel	2020	I underhållsplan
Fast utrustning på tomtmark	2020	I underhållsplan
Belysning inomhus	2021	I underhållsplan
Fasaddelar & detaljer	2022	I underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
TV-nätleverantör	ComHem
Elleverantör	Vattenfall
Fjärrvärme	Vattenfall
Avfall-tidningar-förpackningar	Returpappercentralen
Fastighetsförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	HoJ Fastighetsförvaltning
Avfall-brännbart/komposterbart	Uppsala Vatten och Avfall AB
OVK mm	Ventilations och sotningstjänst AB (Åke Huss)
VVS-tjänster	Fastighet & Saneringstjänst AB

Föreningens ekonomi

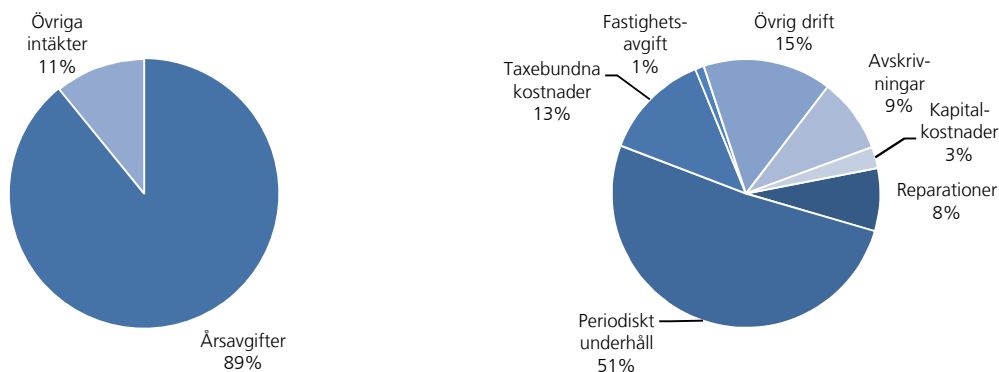
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 424 975	1 295 753
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 272 543	1 140 158
Finansiella intäkter	19	92
Minskning kortfristiga fordringar	2 478	419
Ökning av långfristiga skulder	965 524	0
Ökning av kortfristiga skulder	105 894	0
	2 346 458	1 140 669
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 456 148	811 008
Finansiella kostnader	71 502	89 758
Ökning av materiella anläggningstillgångar	38 625	0
Minskning av långfristiga skulder	0	29 476
Minskning av kortfristiga skulder	0	81 205
	2 566 275	1 011 447
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 205 157	1 424 975
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-219 817	129 222

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under juni-oktober har föreningen bytt ut medlemmarnas dörrar mot nya säkerhetsdörrar. Föreningen har även sett till att måla om fönster och balkonger men även längsmed tak, stuprännor och andra, yttre fasaddelar som behövt målas. En annan händelse under året är att föreningen bytt ut den icke-fungerande analoga porttelefonssystemet med en modern, IP-telefonbaserad porttelefonssystem.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	609	609	609	609
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 821	2 303	2 318	2 334
Elkostnad/m ² totalyta	15	12	12	11
Värmekostnad/m ² totalyta	140	140	133	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	26	22	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	38	48	58	62
Soliditet (%)	20	39	39	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 504	-8	4	37
Nettoomsättning (tkr)	1 134	1 134	1 134	1 134

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 863 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	185 067	0	0	185 067
Upplåtelseavgifter	883 533	0	0	883 533
Kapitaltillskott	2 500 000	0	0	2 500 000
Fond för yttre underhåll	1 774 282	520 850	-79 750	1 333 182
S:a bundet eget kapital	5 342 882	520 850	-79 750	4 901 782
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 468 571	-520 850	71 504	-2 019 225
Årets resultat	-1 503 945	-1 503 945	8 246	-8 246
S:a ansamlad förlust	-3 972 516	-2 024 795	79 750	-2 027 471
S:a eget kapital	1 370 365	-1 503 945	0	2 874 310

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 503 945
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 947 721
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-520 850</u>
summa balanserat resultat	-3 972 516

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>1 423 185</u>
-2 549 331

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 134 048	1 134 048
Övriga rörelseintäkter	Not 3	138 495	6 110
Summa rörelseintäkter		1 272 543	1 140 158
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 221 707	-673 970
Övriga externa kostnader	Not 5	-185 898	-101 915
Personalkostnader	Not 6	-48 544	-35 122
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-248 857	-247 730
Summa rörelsekostnader		-2 705 005	-1 058 737
RÖRELSERESULTAT		-1 432 462	81 420
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	92
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 502	-89 758
Summa finansiella poster		-71 483	-89 666
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 503 945	-8 246
ÅRETS RESULTAT		-1 503 945	-8 246

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 5 683 261	5 893 492
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	5 683 261	5 893 492
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 686 061	5 896 292
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	170	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 1 206 628	1 429 094
Summa kortfristiga fordringar	1 206 798	1 429 094
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 206 798	1 429 094
SUMMA TILLGÅNGAR	6 892 859	7 325 386

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 068 600	1 068 600
Kapitaltillskott		2 500 000	2 500 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 774 282	1 333 182
Summa bundet eget kapital		5 342 882	4 901 782
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 468 571	-2 019 225
Årets resultat		-1 503 945	-8 246
Summa fritt eget kapital		-3 972 516	-2 027 471
SUMMA EGET KAPITAL		1 370 365	2 874 310
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 210 644	4 260 120
Summa långfristiga skulder		5 210 644	4 260 120
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	44 476	29 476
Leverantörsskulder		156 762	54 668
Övriga skulder		1 305	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	109 307	106 812
Summa kortfristiga skulder		311 850	190 956
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 892 859	7 325 386

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	69 år	69 år
Fastighetsreovering	20 år	20 år
Ventilation	20 år	20 år
Stambyte	20-40 år	20-40 år
Fönster	40 år	40 år
Smidesstaket	30 år	30 år
Porttelefon	20 år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 134 029	1 134 029
Öresutjämning	19	19
	1 134 048	1 134 048

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	138 195	0
Övriga intäkter	300	6 110
	138 495	6 110

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	53 348	60 483
	Fastighetsskötsel beställning	476	5 206
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	3 200
	Snöröjning/sandning	675	0
	Sotning	5 913	0
	Hissbesiktning	2 411	2 366
	Gemensamma utrymmen	747	0
	Gård	845	1 488
	Serviceavtal	2 350	2 281
	Förbrukningsmateriel	1 923	39
	Fordon	10 866	0
		79 554	75 062
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	969	0
	Entré/trapphus	0	5 518
	Lås	11 370	1 976
	VVS	8 700	450
	Värmeanläggning/undercentral	0	9 052
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	7 563
	Hiss	0	470
	Vattenskada	189 773	7 250
		210 812	32 279
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	434 709	0
	Lås	41 391	0
	Värmeanläggning	25 107	0
	Ventilation	40 028	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	15 725	0
	Tak	146 375	0
	Fasad	0	79 750
	Fönster	719 850	0
		1 423 185	79 750
	Taxebundna kostnader		
	El	27 495	22 944
	Värme	260 872	260 128
	Vatten	51 780	47 748
	Sophämtning/renhållning	21 219	19 627
		361 366	350 447
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	80 960	75 763
	Markhyra/vägavgift/avgäld	1 944	0
	Kabel-TV	32 056	31 505
	Bredband	1 585	0
		116 545	107 268
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	30 245	29 164
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 221 707	673 970

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	306	613
	Medlemsinformation	129	0
	Juridiska åtgärder	17 500	0
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	27 515	25 063
	Föreningskostnader	14 112	15 645
	Styrelseomkostnader	4 445	0
	Fritids- och trivselkostnader	665	1 098
	Förvaltningsarvode	44 545	42 943
	Administration	1 807	288
	Korttidsinventarier	7 191	200
	Konsultarvode	63 293	11 250
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 390	4 390
		185 898	101 915
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	10 000	0
	Löner	25 512	25 512
	Sociala kostnader	13 032	9 610
		48 544	35 122
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	50 000	50 000
	Förbättringar	189 837	188 710
	Markanläggning	9 020	9 020
		248 857	247 730

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 635 511	9 635 511
	Nyanskaffningar	38 625	0
	Utgående anskaffningsvärde	9 674 136	9 635 511
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 742 019	-3 494 289
	Årets avskrivningar enligt plan	-248 857	-247 730
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 990 875	-3 742 019
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 683 261	5 893 492
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	169 650	169 650
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 600 000	14 600 000
	Taxeringsvärde mark	12 200 000	12 200 000
		26 800 000	26 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	26 800 000	26 800 000
		26 800 000	26 800 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 400	19 400
	Utgående anskaffningsvärde	19 400	19 400
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 400	-19 400
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-19 400	-19 400
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	56	1 361
	Skattefordran	1 415	2 758
	Klientmedel hos SBC	1 205 157	1 424 975
		1 206 628	1 429 094

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 333 182	812 332
	Reservering enligt stadgar	520 850	520 850
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-79 750	0
	Vid årets slut	1 774 282	1 333 182

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,340 %	1 930 000	1 930 000	2020-12-01
	Handelsbanken	1,100 %	900 120	909 596	2018-09-30
	Handelsbanken	1,110 %	380 000	400 000	2018-10-30
	Handelsbanken	2,580 %	1 050 000	1 050 000	2019-06-01
	Handelsbanken	1,340 %	995 000	0	2021-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		5 255 120	4 289 596	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-44 476	-29 476	
			5 210 644	4 260 120	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 032 740 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 385 000	7 385 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	10 000	10 000
	Sociala avgifter	3 142	3 142
	Ränta	5 893	5 019
	Avgifter och hyror	90 272	88 651
		109 307	106 812

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 8/4 2018

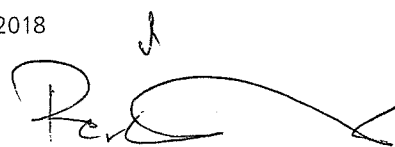

Johan Lars Erik Karlsson
Ledamot


Eva Britta Lindblom
Ledamot


Eva Brita Katarina Nyberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/4 2018


Maria Haraldsson
Auktoriserad revisor


Per Erik Valter Östlund
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Örnen
Org.nr. 717600-2652

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Örnen 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred 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 Brf Örnen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 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

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 ersättningskyldighet 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 vinst eller förlust, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 den auktoriserade revisorn 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 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, vidtagna

åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

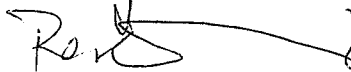
Uppsala den

12/4-2018



Maria Haraldsson

Auktoriserad revisor



Per Östlund

Förtroendevald revisor