

Årsredovisning för Brf Tysta Kalle

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsföreningen Tysta Kalle registrerades hos Bolagsverket den 24 maj 2008. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Fålhagen 13:1 med gatuadressen Hjalmar Brantingsgatan 1, 3 A-B, Väderkvarnsgatan 30 och Botvidsgatan 23 i Uppsala kommun.

På fastigheten finns två flerbostadshus i 4 och 5 våningar med en mellanliggande 1 våningsbyggnad för affärsverksamhet. Byggnaderna är uppförda 1951.

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt, 2 lägenheter med hyresrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

		<u>kvm</u>
1 rum och pentry	11 st	210,6
2 rum och kök, varav med pentry	7 st	368,4
3 rum och kök	1 st	106,7
4 rum och kök	10 st	938
5 rum och kök	9 st	1 032
6 rum och kök	1 st	129
Total bostadsarea uppgår till		2 784,7
Total tomtarea uppgår till		2 321
Total lokalarea uppgår till		672

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Nordeuropa Försäkring.

Styrelsen

Margareta Kilgren	Ordförande
Gösta Kilgren	Ledamot
Allan Johansson	Ledamot
Bengt Valberg	Ledamot
Kristoffer Griedl	Ledamot

Helena Törnqvist	Suppleant
Thomas Kristoffersson	Suppleant

Revisor

Ludwig Holmgren	BDO
-----------------	-----

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-08. Styrelsen har under 2017 haft 11 protokollförda sammanträden.

Avtal

Fastighetsskötsel	Sommarro Fastighetstjänst AB
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister	Mediator AB
Fjärrvärme	Vattenfall
Elnät	Vattenfall
Elhandel	Energiförsäljning Sverige
Renhållning	Uppsala vatten
Hissar	NoA Lyftteknik AB
Porttelefon	Telia

Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har en upplåtelse och 5 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 8 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st, under året har 11 st medlemmar tillkommit och 9 st har utträtt. Antal medlemmar vid årets slut var 55 st.

Verksamheten under året

Under året har följande arbeten utförts i fastigheten.

- Arbeten med föreningslokalen har pågått i etapper under året. Målningsarbeten samt montering av akustikplattor i taket. Elarbeten samt vatten- och avloppsdragningar har utförts. Pentrynhet har installerats. Heltäckningsmatta på golvet är lagd. Några detaljer återstår men snart är allt klart.
- Lägenhetsdörrar byttes till säkerhetsdörrar för de boende som önskade sådana. Till hyresgästerna bekostade föreningen nya dörrar. I samband med detta lät föreningen placera postboxar i våra tre entréer samt tidningshållare vid samtliga lägenhetsdörrar.
- Under våren/försommaren byttes fönster och balkongdörrar i samtliga ursprungslägenheter till isoler- och ljudrutor. Vindslägenheterna som byggdes för 20 år sedan fick fönster och balkongdörrar ommålade.
- Föreningen har haft två städdagar, vår och höst, där vi gemensamt städade i källaren och utomhus.
- Nedre delen av skyddsrummet som tidigare var ett uthyrt förråd är nu öppet. Väggen är bortriven och ingår nu i cykelförrådet. Där kan man lämpligen ställa/hänga cyklar som inte används så ofta.
- Under våren uppstod en vattenläcka. Ett rör från en radiator hos Mykonos Livs hade gått sönder. Vatten rann ner i källarförrådet till lgh 3B-1001. Röret lagades och vattnet sögs upp och avfuktare var påkopplad i flera månader. Takskadorna i förrådet skall lagas vid senare tillfälle.
- Stadgar, ordningsregler vad gäller köp av bostadsrätt, uthyrning i andra hand, p-platser, brandsäkerhet, hushållsavfall samt användning av hobbyrummet har tillsammans med husets historik skickats ut till samtliga nyinflyttade bostadsrättshavare som en liten påminnelse och kom-i-håg.
- Takplåtsarbeten på huskropp 3A och 3B har skjutits upp p.g.a. överhettning på byggmarknaden.
- Serviceavtal på samtliga maskiner i tvättstugan, torkrum och mangelrum (dock ej stenmangeln) har tecknats.

- Leasingavtal på 1 st. ny tvättmaskin har tecknats eftersom den förra hade misshandlats och gått sönder. OBS! Använd endast flytande tvättmedel.
- 10 st. fläktar har installerats i de minsta lägenheternas WC/dusch och bekostats av föreningen. Lägenhetsinnehavarna anmodas att själva låta installera kolfilterfläktar i sina pentryn.
- OVK besiktningar av lokalernas ventilation har genomförts.
- Hyresrätten i 3B som avflyttades under våren har renoverats och sålts med en vinst på 0,5 miljoner kronor.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 2 401 393 kr, varav reparationer 166 219 kr.

Föreningen har under året genomfört ett fönsterbyte och kostnaden för detta, 2 060 363 kr, har tagits upp som en tillgång i balansräkningen och kommer att skrivas av.

Avgiftsändringar

Årsavgiften har varit oförändrade under året. Indexhöjningar av lokalernas hyror har genomförts och hyran för p-platserna har höjts.

Hyresintäkter

Hyresintäkter för lokaler svarar för 30,7 % av föreningens totala intäkter.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning (tkr)	2 669	2 665	1 594
Resultat efter finansiella poster (tkr)	61	89	325
Balansomslutning (tkr)	100 455	98 973	99 099
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	74%	73,2%	73,1%
Bankskuld/bostadsrättsyta yta (kr/kvm)	9 857	10 084	10 170
Genomsnittlig årsavgift bostäder dec. kr/kvm	575	601	601

Nettoomsättning och resultat för 2015 innefattar endast 7 månader.

Fastighetsförvärv

Föreningens förvärv av fastigheten Fålhagen 13:1 i Uppsala kommun skedde genom att först förvärva samtliga aktier i Fålhagenbo Fastigheter AB. Därefter flyttades fastigheten över i föreningens ägo. Genom denna överföring av fastigheten uppstod en latent skatteskuld som faller ut vid en eventuell försäljning av fastigheten. Underlaget för den latent skatteskulden är 90 753 190 kr.

Den latent skatteskulden utgörs av underlaget och den, vid likvidationstillfället, gällande företagsbeskattningen. För 2017 var procentsatsen för denna 22%.

Verksamheten under kommande år

Under kommande år planeras:

- Takarbeten på huskroppen 3A och 3B.
- Häckarna på gatsidan och trädgårdssidan skall kompletteras samt gräsmattan på gatsidan skall rustas upp.
- Porttelefonapparaterna skall troligtvis bytas.
- Eventuellt skaffas grindmotor med automatiskt lås under året. Fler anbud skall tas in.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall årligen ske enligt antagen underhållsplan.
Föreningen har under året amorterat 300 640 kr (1,17 %) av föreningens ingående skuld 2017.

Förändring av eget kapital

	Insats och upplåtelseavgift	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	72 081 529	83 858	240 839	88 762
Disposition av 2016 års resultat		138 400	-49 637	-88 762
Inbetalt under året	1 733 782			
Årets resultat				60 615
<u>Belopp vid årets utgång</u>	<u>73 815 311</u>	<u>222 258</u>	<u>191 202</u>	<u>60 615</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	191 202 kr
Årets resultat	<u>60 615 kr</u>
	251 817 kr

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	138 400 kr
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0 kr
Till balanserat resultat överföres	<u>113 417 kr</u>
	251 817 kr

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2017</u>	<u>INTÄKTER</u>		<u>2016</u>	
		<u>Not</u>			
Årsavgifter	1 467 351			1 460 016	
Hysesintäkter	1 201 908	2 669 259	1	1 204 894	2 664 910
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Kabel TV	37 360			37 740	
Övriga intäkter	42 890	80 250	2	85 072	122 812
SUMMA INTÄKTER		<u>2 749 509</u>			<u>2 787 722</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-1 065 977		3	-1 007 875	
Administrationskostnader	-68 978			-67 245	
Fastighetsavgift	-110 685	-1 245 640	4	-108 852	-1 183 972
<u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Reparationer	-166 219			-81 835	
Underhåll	-174 811	-341 030		-340 010	-421 845
Personalkostnader		-58 880	5		-50 010
<u>Avskrivningar, anläggningstillgångar</u>					
Byggnad		-714 707	6		-704 404
RÖRELSERESULTAT		389 252			427 491
<u>Resultat från finansiella poster</u>					
Ränteintäkter	3			78	
Räntekostnader	-328 640	-328 637		-338 807	-338 729
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		60 615			88 762
ÅRETS RESULTAT		<u>60 615</u>			<u>88 762</u>

BALANSRÄKNING

	<u>2017</u>	<u>TILLGÅNGAR</u>	<u>Not</u>	<u>2016</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Byggnader	58 044 027		6	55 466 874	
Egna lägenheter	2 180 494			3 411 991	
Mark	36 697 000	96 921 521		36 697 000	95 575 865
<u>Omsättningstillgångar</u>					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Hyses- och avgiftsfordringar	18 527			12 204	
Avräkning skatter och avgifter	296			293	
Förutbet.kostnader/uppl.intäkter	30 062	48 885	7	36 274	48 771
Kassa och bank		<u>3 484 800</u>			<u>3 348 265</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>100 455 206</u>			<u>98 972 901</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>					
Insatsskapital	75 483 075			75 483 075	
Ej inbetald insats	-2 180 494			-3 411 991	
Upplåtelseavgifter	512 730			10 445	
Yttre reparationsfond	222 258	74 037 569		83 858	72 165 387
<u>Fritt eget kapital</u>					
Balanserat resultat	191 202			240 839	
Årets resultat	60 615	251 817		88 762	329 601
<u>Långfristiga skulder</u>					
Skulder till kreditinstitut		25 087 760	8, 9		25 548 400
<u>Kortfristiga skulder</u>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	380 640			220 640	
Leverantörsskulder	149 326			193 840	
Egna skatteskulder	9 232			18 142	
Moms skuld	20 412			21 827	
Personalens källskatt	0			13 290	
Lagstadgad soc. avgifter	0			8 948	
Upplupna kostnader	132 322		10	77 343	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	386 128	1 078 060		375 483	929 513
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>100 455 206</u>			<u>98 972 901</u>

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Principerna är oförändrade från föregående år.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut resultatförs eventuellt restvärde och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. På mark görs inga avskrivningar då nyttjandeperioden bedöms vara obegränsad.

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider används:

Byggnader:

- Stomme: 85 år.
- Fönster, dörrar, portar, el, ventilation, hissar: 50 år.
- Tak, fasad, balkong: 40 år.
- Övriga byggnadsdelar: 15 - 25 år.

Utifrån byggnadens ålder och skick anses att värde endast kvarstår i byggnadens stomme, varför hela anskaffningsvärdet lagts på stomme och skrivs av över 85 år.

Fönsterrenovering, utförd 2017: 50 år

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

Hyresintäkter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Hyra bostäder	275 552	307 416
Hyra lokaler	845 056	823 778
Hyra parkering/garage	81 300	73 700
SUMMA	<u>1 201 908</u>	<u>1 204 894</u>

NOT NR 2

Övriga intäkter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Avgift andrahandsupplåtelse	1 687	7 195
Påminnelseavgift	180	780
Försäkringsersättning	39 463	0
Övriga intäkter	<u>1 560</u>	<u>77 097</u>
SUMMA	<u>42 890</u>	<u>85 072</u>

NOT NR 3

Driftskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsskötsel	97 527	95 023
Fastighetsskötsel, övrigt	11 951	23 045
Städ	37 225	36 298
Hiss	55 267	12 672
Obligatoriska besiktningar	7 185	0
Serviceavtal	2 875	0
El	75 689	70 102
Värme	487 445	510 137
Vatten	64 663	57 281
Sophämtning	45 506	42 858
Försäkring	40 667	38 640
Förbrukningsinventarier	2 532	0
Telekommunikation	3 048	5 423
Kundförluster	28 476	
Extern revision	16 639	44 720
Konsultarvoden	48 976	11 423
Övriga fastighetskostnader	<u>40 306</u>	<u>60 253</u>
SUMMA	<u>1 065 977</u>	<u>1 007 875</u>

NOT NR 4

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1963 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift, som för 2016 uppgick till maximalt 1.268 kr/lgh och för 2017 maximalt 1.315 kr/lgh samt fastighetsskatt för lokaler, 1 % av gällande taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 5

Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Löner och arvoden

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	44 800	44 300
Övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	44 800	44 300
Sociala avgifter	<u>14 080</u>	<u>5 710</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>58 880</u>	<u>50 010</u>

Utöver arvoden har ersättning för konsulttjänster utbetalats via bolag.

NOT NR 6

Fålhagen 13:1

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Taxeringsvärde:	55 740 000	55 740 000
Byggnadsvärde	34 326 000	34 326 000
Markvärde	<u>21 414 000</u>	<u>21 414 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>55 740 000</u>	<u>55 740 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	49 800 000	49 800 000
Lokaler	5 940 000	5 940 000

9(10)

Bokfört värde:	2017	2016
Byggnader/Egna lägenheter	59 874 325	59 874 325
Anskaffning under året	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffningsvärde	59 874 325	59 874 325
Ingående ackumulerade avskrivningar	-995 460	-291 056
Årets avskrivningar	<u>-704 404</u>	<u>-704 404</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 699 864	-995 460
Utgående restvärde enligt plan	<u>58 174 461</u>	<u>58 878 865</u>
Fönsterbyte/renovering	0	0
Anskaffning under året	<u>2 060 363</u>	<u>0</u>
Anskaffningsvärde	2 060 363	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-10 303</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 303	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 050 060</u>	<u>0</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>60 224 521</u>	<u>58 878 865</u>
Varav egna lägenheter	<u>2 180 494</u>	<u>3 411 991</u>

NOT NR 7

Förutbet.kostn./uppl.intäkter

	2017	2016
Förutbetalda försäkringspremier	17 481	16 193
Förutbetald fastighetsskötsel	11 271	10 815
Förutbetad renhållning	0	5 680
Förutbetald vatten och avlopp	0	3 586
Övriga förutbetalda kostnader	<u>1 310</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>30 062</u>	<u>36 274</u>

NOT NR 8

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2020-04-15	1,750%	10 725 000
Nordea	2018-04-18	1,120%	10 788 400
Nordea	2018-01-13	0,440%	3 955 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>25 468 400</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-380 640
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>25 087 760</u>
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2022.12.31			23 565 200

NOT NR 9

Ställda säkerheter

	2017	2016
Fastighetsinteckningar	42 735 000	42 735 000

NOT NR 10

Upplupna kostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Upplupen räntekostnad	37 167	37 568
Beräknat arvode revisor	25 000	28 000
Beräknat arvode styrelse	44 800	0
Beräknade sociala avgifter	14 080	0
Övriga upplupna kostnader	<u>11 275</u>	<u>11 775</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>132 322</u>	<u>77 343</u>

NOT NR 11

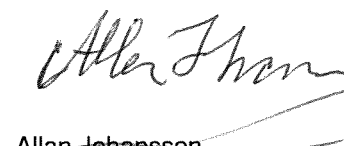
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Uppsala den 23 mars 2018


Margareta Kilgren


Gösta Kilgren


Allan Johansson


Bengt Valberg


Kristoffer Griedl

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2018



Ludwig Holmgren
BDO Mälardalen AB
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tysta Kalle
Org.nr. 769618-8353

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tysta Kalle 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tysta Kalle för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens 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 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 vi 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 vår professionella 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 26 mars 2018

BDO Mälardalen AB



Ludwig Holmgren
Auktoriserad revisor