

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen BoKlok Viby Äng

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 2013 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-10 och nuvarande stadgar registrerades 2007-09-21 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vallmovägens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 63 procent. Samfälligheten förvaltar lekpark.

Styrelsen

Charlott Andersson	Ledamot
Hanna Edin	Ledamot
Lisa Granesäter	Ledamot
Sofia Spång	Ledamot
Pernilla Viklund	Ledamot
Camilla Eivhammar	Suppleant
Tim Lindholm	Suppleant
Helen Ravfalk	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

KPMG

Valberedning

Camilla Eivhammar

Sofia Spång

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Viby 3:77	2008	Håbo

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme med vattenradiatorer.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 5 flerbostadshus.

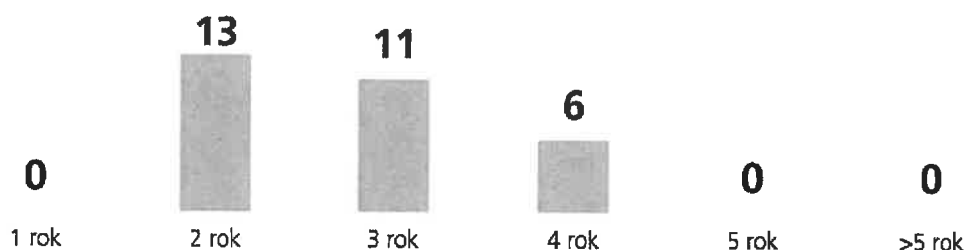
Värdeåret är 2008.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 880 m², varav 1 880 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Fixa små gräsplättarna	2017
Planerat underhåll	År
underhållspolning av avloppsstammar	2018
Måla husfasaderna	2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

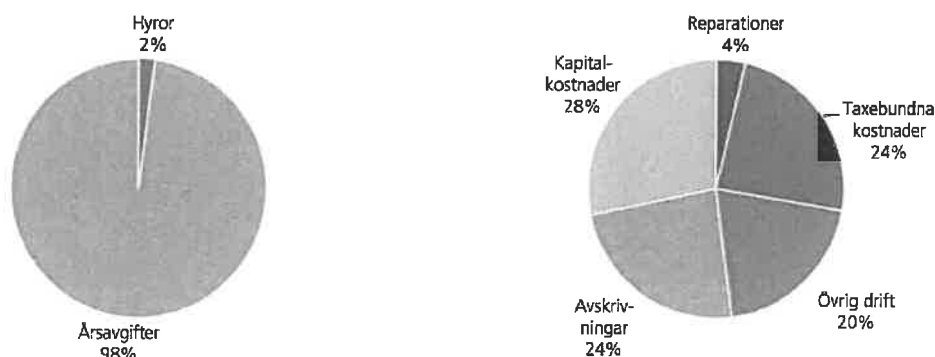
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Upplands Boservice
Fastighetskötsel	Upplands Boservice
Städning	Upplands Boservice
Markskötsel	Upplands Boservice
Snöröjning	Upplands Boservice
Parkeringsövervakning	Q-Park
Kabel-TV	Lyssna och Njut Euronics AB
El	Eon
Värme	Eon
Vatten	Håbo Kommun
Sophämtning	Håbo Kommun
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Fastighetsförsäkring	Trygg-Hansa

Föreningens ekonomi

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 185 763	937 415
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 705 326	1 674 362
Finansiella intäkter	45	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	21 439
	1 705 371	1 695 801
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	790 623	825 914
Finansiella kostnader	460 854	543 149
Ökning av kortfristiga fordringar	19 229	0
Minskning av långfristiga skulder	32 639	29 598
Minskning av kortfristiga skulder	1 765	48 792
	1 305 110	1 447 453
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 586 024	1 185 763
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	400 261	248 348

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

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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelser under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34 st

Tillkommande medlemmar: 8 st

Avgående medlemmar: 8 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	883	866	866	866
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 409	9 426	9 442	9 456
Elkostnad/m ² totalyta	17	18	16	18
Värmekostnad/m ² totalyta	100	97	108	102
Vattenkostnad/m ² totalyta	67	59	65	66
Kapitalkostnader/m ² totalyta	245	289	309	363
Soliditet (%)	60	59	59	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	68	-81	-100	-146
Nettoomsättning (tkr)	1 705	1 674	1 656	1 658

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 880 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	26 000 000	0	0	26 000 000
Fond för yttre underhåll	997 700	56 400	143 600	797 700
S:a bundet eget kapital	26 997 700	56 400	143 600	26 797 700
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-528 554	-56 400	-224 301	-247 853
Årets resultat	67 894	67 894	80 701	-80 701
S:a ansamlad förlust	-460 660	11 494	-143 600	-328 554
S:a eget kapital	26 537 040	67 894	0	26 469 146

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	67 894
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-472 154
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-56 400
summa balanserat resultat	-460 660

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-143 600
att i ny räkning överförs	-604 260

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	1 705 086	1 674 362
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	0
Summa rörelseintäkter		1 705 326	1 674 362
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-631 022	-680 775
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 747	-86 003
Personalkostnader	Not 6	-55 854	-59 136
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-386 000	-386 000
Summa rörelsekostnader		-1 176 623	-1 211 914
RÖRELSERESULTAT		528 703	462 448
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-460 854	-543 149
Summa finansiella poster		-460 809	-543 149
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		67 894	-80 701
ÅRETS RESULTAT		67 894	-80 701

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	42 951 900	43 337 900
Summa materiella anläggningstillgångar	42 951 900	43 337 900
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	42 951 900	43 337 900
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar Not 9	18 651	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	4 332	3 733
Summa kortfristiga fordringar	22 983	3 753
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 586 024	1 185 763
Summa kassa och bank	1 586 024	1 185 763
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 609 007	1 189 517
SUMMA TILLGÅNGAR	44 560 907	44 527 417

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 000 000	26 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	997 700	797 700
Summa bundet eget kapital		26 997 700	26 797 700
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-528 554	-247 853
Årets resultat		67 894	-80 701
Summa fritt eget kapital		-460 660	-328 554
SUMMA EGET KAPITAL		26 537 040	26 469 146
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 717 806	17 688 024
Summa långfristiga skulder		5 717 806	17 688 024
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 970 213	32 634
Leverantörsskulder		51 426	37 118
Skatteskulder		28 335	37 260
Övriga skulder		866	3 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	255 221	260 216
Summa kortfristiga skulder		12 306 061	370 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 560 907	44 527 417

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 tillämpades för första gången 2016, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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	100 år	100 år

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2017	2016
	Årsavgifter	1 660 171	1 627 693
	Hyror garage moms	12 675	12 078
	Hyror parkering	22 020	21 600
	Överlåtelse/pantsättning	10 240	13 004
	Öresutjämning	-20	-13
		1 705 086	1 674 362

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
	Övriga intäkter	240	0
		240	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	100 240	96 468
	Fastighetsskötsel beställning	14 260	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 830	0
	Snöröjning/sandning	3 467	58 478
	Gård	3 088	2 415
	Serviceavtal	1 218	1 197
	Förbrukningsmateriel	1 290	1 419
		127 393	159 977
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	30 750	0
	Sophantering/återvinning	0	1 851
	Entré/trapphus	0	1 113
	Lås	4 131	2 294
	Värmeanläggning/undercentral	5 622	6 969
	Ventilation	13 368	52 460
	Elinstallationer	4 305	795
		58 176	65 482
	Taxebundna kostnader		
	El	31 939	33 459
	Värme	187 802	182 490
	Vatten	126 208	111 232
	Sophämtning/renhållning	47 895	47 991
		393 844	375 172
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 904	51 939
	Samfällighetsavgift	0	9 575
		41 904	61 514
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	9 705	18 630
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	631 022	680 775

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	0	188
	Tele- och datakommunikation	809	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	0
	Föreningskostnader	388	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	317
	Förvaltningsarvode	41 223	49 514
	Förvaltningsarvodena övriga	9 080	20 183
	Administration	23 622	7 833
	Konsultarvode	14 875	3 308
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 660
		103 747	86 003

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	42 500	44 998
	Sociala kostnader	13 354	14 138
		55 854	59 136
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	386 000	386 000
		386 000	386 000
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	45 000 000	45 000 000
	Utgående anskaffningsvärde	45 000 000	45 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 662 100	-1 276 100
	Årets avskrivningar enligt plan	-386 000	-386 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 048 100	-1 662 100
	Planenligt restvärde vid årets slut	42 951 900	43 337 900
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 400 000	6 400 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 800 000	19 800 000
	Taxeringsvärde mark	4 230 000	4 230 000
		24 030 000	24 030 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	24 030 000	24 030 000
		24 030 000	24 030 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	18 651	20
		18 651	20
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Parkeringsintäkter	4 332	3 733
		4 332	3 733

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	797 700	547 550
	Reservering enligt stadgar	56 400	56 400
	Reservering enligt stämmobeslut	143 600	200 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-6 250
	Vid årets slut	997 700	797 700

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	Nordea	3,950 %	5 929 735	5 940 553	2018-09-19
	Nordea	3,150 %	5 729 735	5 740 553	2019-05-15
	Nordea	0,820 %	6 028 549	6 039 552	2018-05-21
	Summa skulder till kreditinstitut		17 688 019	17 720 658	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 970 213	-32 634	
			5 717 806	17 688 024	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 467 213 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 100 000	18 100 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	45 000	45 000
	Sociala avgifter	14 139	14 139
	Ränta	54 738	61 107
	Avgifter och hyror	141 344	139 970
		255 221	260 216

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

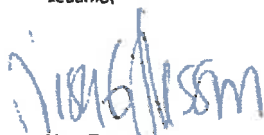
BÄLSTA den 4 15 2018



Charlott Andersson
Ledamot



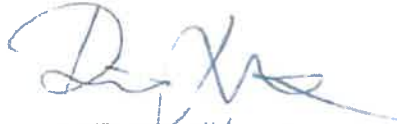
Hanna Edin
Ledamot



Lisa Granesäter
Ledamot



Sofia Spång
Ledamot



Pernilla Viklund Nystrom
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 15 2018



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Viby Äng, org. nr 769617-4329

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Viby Äng 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 och kassaflöde 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 upp-lyser, 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 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.

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 BoKlok Viby Äng för år 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 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 förtlöpande 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 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.

Solna den 7 maj 2018



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor