

Årsredovisning 2017



Brf Renen 21



Org. 716419-6987

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Adress: Brahegatan 62 och Valhallavägen 110
www.brfrenen21.se

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se
www.agentiaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet, Renen 21 i Stockholms kommun förvärvades 2000-06-15.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adresserna Brahegatan 62 och Vallhallavägen 110. Byggnaden uppfördes år 1886 och har värdeår 1982.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 387 kvm, varav 2 319 kvm utgör lägenhetsyta varav 70 kvm klassas som biyta och ingår inte i Boarean. Hyreslokalen uppgår till 68 kvm.

Lägenhetsfördelning

3 st 1 rum och kök
10 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök
7 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga 25 upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal. Lokalavtalet är tecknat med QuiSi Cosmeceutical Skincare AB.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

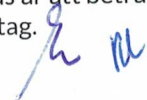
Underhållsplan har föreningen med hjälp av Stoft Fastighetsteknik AB upprättat år 2011. Underhållsplanen sträcker sig fram till år 2035.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Fönsterrenovering	2016
Lagning puts och uppsäkring fasad mot gata	2016
Reparation av tak	2016
Lagning puts på fasad mot gård	2015
Installation av frånluftsaggregat	2015
Hissrenovering	2015
Stamspolning	2014
Lagning puts och uppsäkring av fasad mot gata	2014
Installation bredbandsfiber	2014
Installation undercentral	2013
Hissinstallation	2010-2011

Förvaltningsavtal avseende fastighetsskötsel har föreningen tecknat med AB Energibevakning. Avseende den tekniska förvaltningen anlitar föreningen Stoft Fastighetsteknik AB på konsultbasis. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-10-12 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1999-12-28. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2010-01-22. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.



Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 35 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 5. Antalet medlemmar som avgått under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 35. Under året har 3 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-05-16 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ulf Runesson	ledamot/ordf.
Mona Paulsson	ledamot
Per-Erik Larsson	ledamot
Christian Wachtmeister	ledamot
Per Magnusson	suppleant

Till **revisor** har aukoriserad revisor Richard Lindberg, RSM Stockholm AB valts.

Valberedningen består av Leif Paulsson och Krister Fagerström.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 5 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Under november hölls en extra föreningsstämma med anledning av förslag till ändring av andelstalen som ligger till grund för fördelning av föreningens kostnader. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2017 är 337 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var 9 Kkr. Förändringen beror delvis på minskade driftkostnader och då framför allt när det gäller reparations och underhållskostnader. Anledningen är att planerad fönsterrenovering har skjutits upp till 2018. Även minskade räntekostnader med 54 Kkr jämfört med året innan som har ett samband med den lägre räntenivån som belastat föreningen.

En annan stor kostnadspost förutom reparationer och underhåll är fjärrvärme-kostnaden vilken har minskat med ca 5 Kkr i år jämfört med 2016.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 158 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 495 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2018 beslutade styrelsen om att ligga kvar på samma avgiftsnivå.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet de kommande åren visas nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerade åtgärder	År	Kostnad/Kkr.
Fönsterrenovering	2018	250
Takrenovering	2020	1000
Fasadrenovering	2020-21	

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Balkong fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 751 280	83 474	1 496 577	-36 208 291	9 136	-867 824
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			202 977	-202 977		
Balanseras i ny räkning				9 136	-9 136	
Balkongfond		9 700				9 700
Årets resultat					336 842	336 842
Belopp vid årets utgång	33 751 280	93 174	1 699 554	-36 402 132	336 842	-521 282

I beloppet för balanserat resultat ingår en fusionsförlust om 32 655 592 kr.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	1 500	1 406	1 509	1 464	1 472
Resultat efter finansiella poster, Kkr	337	9	36	60	1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr***	569	569	569	569	558
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr***	5 848	5 848	5 866	5 880	5 880
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr***	14 554	14 554	14 554	14 554	14 554
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,43	0,83	2,26	2,81	3,15
Fastighetens belåningsgrad, % **	139,8	138,4	137,4	136,4	135,1

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

***Nyckeltalen är uppdaterade utifrån ny uppmätning av ytor som genomfördes 2016.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-36 402 132
Årets resultat	336 842
	-36 065 290
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	202 977
I ny räkning överföres	-36 268 267
	-36 065 290

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 499 733	1 406 223
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 499 733	1 406 223
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-826 221	-1 030 114
Övriga externa kostnader	4	-169 888	-161 253
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-158 160	-158 160
Summa rörelsens kostnader		-1 154 269	-1 349 527
Rörelseresultat		345 464	56 696
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		50 144	64 891
Räntekostnader		-58 766	-112 451
Summa finansiella poster		-8 622	-47 560
Resultat efter finansiella poster		336 842	9 136
Årets resultat		336 842	9 136



BALANSRÄKNING

2017-12-31

2016-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5 9 703 231

9 801 325

Inventarier, verktyg och installationer

6 1 806 521

1 866 587

Summa materiella anläggningstillgångar

11 509 752

11 667 912

Summa anläggningstillgångar

11 509 752

11 667 912

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

6 017

Aktuell skattefordran

13 842

14 970

Övriga fordringar

1 471

1 470

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7 124 470

73 997

Summa kortfristiga fordringar

139 783

96 454

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

8 159 349

159 349

Summa kortfristiga placeringar

159 349

159 349

Kassa och bank

1 516 505

1 003 022

Summa omsättningstillgångar

1 815 637

1 258 825

SUMMA TILLGÅNGAR

13 325 389

12 926 737

BALANSRÄKNING

2017-12-31

2016-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

33 751 280

33 751 280

Yttre fond

1 699 554

1 496 577

Balkongfond

93 174

83 474

Summa bundet eget kapital

35 544 008

35 331 331

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-36 402 132

-36 208 291

Årets resultat

336 842

9 136

Summa fritt eget kapital

-36 065 290

-36 199 155

Summa eget kapital

-521 282

-867 824

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

13 560 562

13 560 562

Summa långfristiga skulder

13 560 562

13 560 562

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

61 825

33 489

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

224 284

200 510

Summa kortfristiga skulder

286 109

233 999

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 325 389

12 926 737

g
h
kl

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	345 464	56 696
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	158 160	158 160
Erhållen ränta mm	50 144	64 891
Erlagd ränta	<u>-58 766</u>	<u>-112 451</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	495 002	167 296
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	6 017	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-50 474	-9 177
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	28 336	4 366
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>24 902</u>	<u>-15 475</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	503 783	147 010
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	9 700	83 474
Amortering långfristiga lån	<u>0</u>	<u>-41 688</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 700	41 786
Förändring av likvida medel	513 483	188 796
Likvida medel vid årets början	<u>1 162 371</u>	<u>973 575</u>
Likvida medel vid årets slut	1 675 854	1 162 371

Handwritten signature

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad: 1%

Fastighetsförbättringar: 1%

Inventarier, vertyg och installationer: 2,5% och 4%

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Hyresintäkter lokaler	158 763	157 195
	Årsavgifter bostäder och lokal	1 320 456	1 320 456
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 132	1 778
	Övriga intäkter	13 382	3 062
	Balkongfond ombokning tidigare år	0	-76 268
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 499 733	1 406 223

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	45 636	45 636
	Städning	62 050	46 888
	Försäkring	43 036	40 221
	Reparationer och underhåll	146 440	363 683
	Elkostnader	29 501	31 782
	Fjärrvärme	282 445	287 336
	Vatten och avlopp	44 285	42 129
	Sophämtning	54 759	54 706
	Kabel-TV	6 687	6 468
	Bredband	42 120	42 120
	Fastighetsavgift/skatt	66 150	65 022
	Övriga driftkostnader	3 112	4 123
	Summa driftkostnader	826 221	1 030 114

Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Revisionsarvode	23 125	21 938
	Ekonomisk förvaltning	51 229	49 492
	Konsultarvode/advokatkostnader	49 300	64 538
	Bankkostnader	6 254	6 354
	Övriga administrationskostnader	39 980	18 931
	Summa övriga externa kostnader	169 888	161 253

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	11 538 981	11 538 981
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 538 981	11 538 981
	Ingående avskrivningar	-1 737 656	-1 639 562
	Årets avskrivningar	-98 094	-98 094
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 835 750	-1 737 656
	Utgående redovisat värde	9 703 231	9 801 325
	Redovisat värde byggnader	7 973 625	8 071 719
	Redovisat värde mark	1 729 606	1 729 606
	Summa redovisat värde	9 703 231	9 801 325
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	67 659 000	67 659 000
	varav byggnader:	25 902 000	25 902 000

NOTER

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	2 177 501	2 177 501
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 177 501	2 177 501
	Ingående avskrivningar	-310 914	-250 848
	Årets avskrivningar	-60 066	-60 066
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-370 980	-310 914
	Utgående redovisat värde	1 806 521	1 866 587

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetald försäkring	43 036	43 036
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	12 945	12 729
	Övriga förutbetalda kostnader	18 346	18 232
	Upplupen intäkt utdelning Brandkontoret	50 143	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	124 470	73 997

Not 8	Övriga kortfristiga placeringar	2017-12-31	2016-12-31
	Placering		
	Nordea Likviditetsinvest:	159 349	159 349
	Summa övriga kortfristiga placeringar	159 349	159 349
	Marknadsvärde	193 020	193 346

Not 9	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering efter 5 år	13 560 562	13 560 562
	Summa långfristiga skulder	13 560 562	13 560 562

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Nordea Hypotek	3 mån rörlig	0,43		3 837 500
Nordea Hypotek	3 mån rörlig	0,34		2 868 750
Nordea Hypotek	3 mån rörlig	0,29		3 818 312
Nordea Hypotek	3 mån rörlig	0,36		3 036 000
Summa			0	13 560 562
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				13 560 562

NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupna utgiftsräntor	5 800	4 740
	Förutbetalda hyror/avgifter	120 266	127 367
	Upplupen fjärrvärmekostnad	41 806	41 295
	Upplupet revisionsarvode	20 000	20 000
	Övriga upplupna kostnader	36 412	7 108
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	224 284	200 510

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 500 000	14 500 000
	I eget förvar	9 500 000	9 500 000
	Summa ställda säkerheter	24 000 000	24 000 000

Stockholm 2018-04-16



Ulf Runesson, ordförande



Christian Wachtmeister

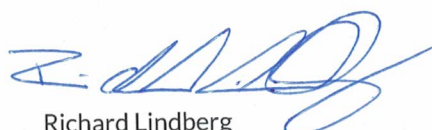


Per-Erik Larsson



Mona Paulsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 april 2018.



Richard Lindberg
Auktoriserad revisor Far



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Renen 21

Org.nr 716419-6987

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Renen 21 för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

M



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 Bostadsrättsföreningen Renen 21 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revideringssed 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:

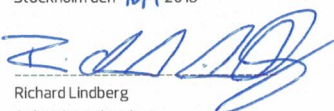
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 16/4 2018


Richard Lindberg
Auktoriserad revisor