

Visningsex!

Årsredovisning 2017

Brf Bondetorpet 33

769604-0281

Styrelsen för Brf Bondetorpet 33 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Noter	10 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhet / Förvaltningsberättelse

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 1999-03-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-06 och nuvarande stadgar registrerades 2003-05-07 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bondetorpet 33	1914	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Tomträttsavtalet skrivs om 2018

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1914 och består av 1 flerbostadshus
Fastighetens värdeår är 1980.

Byggnadens totala yta är enligt taxeringsbeskedet 2651 kvadratmeter, varav 2091 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 560 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

- 1 rok - 1 st
- 2 rok - 11 st
- 3 rok - 13 st
- 4 rok - 1 st

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Förskola	490 kvm	2017-10-01 - 2022-09-30
Klädbutik	71 kvm	2017-10-01 - 2020-09-30

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:
Hobbyrum, Styrelsekontor och Vaktmästerilokal

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	
Kommentar		
Nya tvättmaskiner/Torkskåp	2011-2025	
Stamspolning	2011-2018	
Målning trapphus	2009	Samtliga 3
Byte undercentral	2009	Nya termostater
Målning fönster	2009	Gårdsfönster målas 2013
Takvärmeanläggning	2007	Nyinstallation
Bredbandsinstallation	2007	100 mbt/hushåll
Nålning soprum	2005	
Målning/mattomläggning tvättstuga	2005	
Nya balkonger	2005	Medlemmars egen regi
Renovering gårdsbeläggning	2003	
Målning tak	2002	Halva gårdshuset
Omläggning av tak	2002	
Elstambyte	1982	
Rörstambyte	1982	
Omputsning fasad	1982	
Nyinstallation hiss	1982	Renovering 3 hissar 2013
Målning fönster mot gårdar	2013	
Målning/putsing gårdmur	2015	
Stamspolning	2015	
Byte fastighetsdörrar	2017	Gårds- och gatudörrar

Planerad åtgärd

	År
Målning takstegar	2020
Lagning stödmur	2018
Isolering husgrund 33:ans gård	2018
Energideklaration II	2018

Förvaltning

Avtal

Internet, kabelTV
Teknisk Förvaltning
Ekonomisk Förvaltning
Hisskötsel
Sopbortföring

Leverantör

ComHem/Ownit
Energibevakning
Bostadsförvaltning Sverige AB
Nacka Hiss
Apelns/Big Bag

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 26 st.

Av föreningens medlemslägenheter har fyra stycket överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Leif Lengholt	Ledamot
Sophia Elisabeth Birgitta Fox	Ledamot
Johan Mikael Carlberg	Ledamot
Zandra Maria Ericson	Ledamot
Mikael Sagström	Ledamot

Elisabeth Söderhäll	Suppleant
---------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bo Lyngeus	Ordinarie extern, Lyngeus Revisionsbyrå
Anthony Bearder	Suppleant intern

Valberedning

Lars Löfving

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 23 maj 2017.

Väsentliga händelser under året:

Knappt hade de barrlösa fjolårsgranarna lagts till handlingarna i återvinningsinsamlingen förrän Stadsdelsförvaltningen inkom med en uppsägning av deras 35-åriga hyresavtal för förskolelokalen i fastigheten. Detta bäddade för vad som kom att bli ett mycket arbetsamt år. En serie segdragna och omständliga förhandlingar med olika aktörer resulterade i att Förskolan Tellusbarn AB därmed kunde öppna sin 8:e förskola i september 2017. Föreningen lät genomföra stora åtgärder i ventilation och ytskikt för att tillgodose behovet och underlätta inflyttningen.

I mars månad beställdes de upphandlade portarna och gårdsdörrarna som kom att bli färdigmonterade lagom till Årsstämman. En målarfirma genomförde senare under året matchningsmålning av karmarna i portarna. Styrelsen beställde även OVK till samtliga lägenheter och lokaler i fastigheten. Denna utfördes under sommaren/hösten utan anmärkning.

Maj startade med att den årligen inhyrda sopcontainern fylldes i takt med att källarprången tömdes på sina ansamlade sopor. Snyggt blev det även på gårdarna efter ett rejält tillskott av blommor till planteringarna.

Årets Stämma hade givetvis Förskolelokalerna som huvudnummer. Stämman biföll en medlemsfamiljs önskan om att friköpa del av lokalens yta. Familjen valde dock att avstå för att främja föreningens enighet. Årets delikatessbuffé levererades av Hammarströms Fisk och avnjöts till långt in på kvällen.

Den återvalda styrelsen konstituerades och lade upp en diger handlingsplan. Nytt läckage på stamledning i gårdshuset drabbade för tredje gången samma familj i bottenplan. Stadens nya tomträttsavgäldsavtal förhandlades under hela sommaren och sista förslaget godtogs att gälla från och med oktober 2018. Den 100%-iga höjningen täcks till sin helhet av hyresnivån från Tellusbarn AB. I samband med förhandlingarna ansökte vi även om möjlighet till köp av tomten – en prislapp som låter sig väntas på.

Före sommaruppehållet spikades en kräftskiva på närfiskat som en underbar kväll i slutet av augusti avnjöts i många glada grannars sällskap.

Höstens intåg kom med några avflyttade medlemmar och dito nya inflyttade. Den siste i raden inlämnade snart ansökan om större renovering med terrassbygge.

Styrelsen inhandlade ett komplett datasystem med printar och allt för att iordningställa ett styrelserum i källaren. Lokalen i fråga målades och skall snart stå klar för inflyttning. Källarlokalen vägg i vägg med denna har dock angripits av fukt utifrån. Besiktning ger vid handen att del av 33:ans går måste grävas upp utmed denna fasadvägg för att låta utföra ny isolering.

Med visshet om att detta händelserika år kommer att fortsätta långt in på nästa lades allt på julhyllan till förmån för inköp av granar, kransar och rosetter. Det blev grönt, det doftade gran och våra små Julnissar klädde dem finare än någonsin.

Stort tack till alla i huset som ställt upp med hårt arbete detta år!

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

FLERÅRSÖVERSIKT

	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312
Nettoomsättning	2 074	2 029	2 001	1 933	1 914
Resultat efter finansiella poster	-548	181	40	116	-88
Soliditet %	95	95	93	93	92

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	29 594 662	5 650 590	1 409 678	-1 787 087	180 558
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				180 558	-180 558
Avsättning U-fond			199 716	-199 716	
Förändring upplåtelseavgifter		225 000			
Årets resultat					-548 480
Belopp vid årets utgång	29 594 662	5 875 590	1 609 394	-1 806 245	-548 480

Belopp vid årets ingång	Totalt
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	35 048 401
Balanseras i ny räkning	
Avsättning U-fond	
Förändring upplåtelseavgifter	225 000
Årets resultat	-548 480
Belopp vid årets utgång	34 724 921

Enligt särskilt upplåteleavtal med bostadsrättsinnehavaren till lgh 1670 har under året ett särskild upplåtelseavgift om 225,000kr erlags som kompensation för tidigare upplåtna ytor på vind.

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 806 245
Årets resultat	-548 480
<i>Summa</i>	<i>-2 354 725</i>

Förslag till disposition:

Ianspråktagande av underhållsfond	-643 058
Avsättning till underhållsfond	199 716
Balanseras i ny räkning	-1 911 383
<i>Summa</i>	<i>-2 354 725</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m m			
Årsavgifter och hyror	2	2 073 982	2 028 792
Övriga rörelseintäkter		60 844	38 968
Summa		2 134 826	2 067 760
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-125 508	-126 479
Reparationer	4	-866 972	-126 663
Taxebundna kostnader	5	-480 859	-495 659
Övriga driftskostnader	6	-406 000	-384 882
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-149 910	-148 688
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-203 392	-135 882
Personalkostnader	7	-57 552	-57 385
Av/nedskr av materiella och imm anl.tillgångar		-376 249	-386 635
Summa		-2 666 442	-1 862 273
RÖRELSERESULTAT		-531 616	205 487
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		-	1
Räntekostnader och liknande kostnader		-16 865	-24 929
Summa		-16 865	-24 928
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-548 481	180 559
RESULTAT FÖRE SKATT		-548 481	180 559
ÅRETS RESULTAT		-548 481	180 559
Tillägg till resultaträkningen			
Återföring / avsättning fond för yttre underhåll			
IANSRPÅKTAGANDE AV UNDERHÅLLSFOND		643 058	0
AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND		-199 716	-199 716
RESULTAT EFTER FONDERING		-105 139	-19 157

BALANSRÄKNING

1

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	34 349 376	34 725 625
Maskiner och inventarier	9	0	0
Summa		34 349 376	34 725 625

Finansiella anläggningstillgångar

Insats SBC		2 800	2 800
Summa		2 800	2 800

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

34 352 176

34 728 425

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		122 267	116 760
Summa		122 267	116 760
Kassa och bank		1 930 870	2 026 694

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

2 053 137

2 143 454

SUMMA TILLGÅNGAR

36 405 313

36 871 879

BRF Bondetorpet 31

	2016	2017	2018 Budget
Årsavgifter	810 672	736 256	810 672
Hyror lokaler	1 218 120	1 337 726	1 471 690
Övrigt	38 968	60 844	623 400
Intäkter	2 067 760	2 134 826	2 905 762
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel	-44 414	-47 946	-45 000
Städning	-47 844	-46 875	-50 000
Övriga utgifter fastighetsskötsel	-34 221	-30 687	-30 000
Summa	-126 479	-125 508	-125 000
Reparationer och Underhåll			
Reparationer och underhåll i lägenhet	-27 983	-105 549	-150 000
Lås	-2 383	-63 143	-35 000
Installationer i fastighet	-42 214	-145 654	-40 000
Hiss	-7 003	-18 321	-10 000
Reparationer och underhåll huskropp utvändigt	-31 050	-11 901	-100 000
Reparationer och underhåll	-16 031	-522 404	-150 000
Summa	-126 664	-866 972	-485 000
Taxebundna kostnader			
El	-39 589	-43 457	-40 000
Värme	-341 497	-322 900	-350 000
Vatten	-46 070	-48 686	-40 000
Sophämtning	-68 503	-65 816	-70 000
Summa	-495 659	-480 859	-500 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-46 647	-57 517	-68 000
Tomträttsavgäld	-277 100	-277 100	-318 686
Kabel-TV	-6 740	-6 963	-6 700
Bredband	-49 960	-49 761	-50 000
Övrigt	-600	-720	-1 000
Pant och överlåtelseavgifter	-3 836	-13 939	-5 000
Summa	-384 883	-406 000	-449 386
Fastighetsskatt	-148 688	-149 910	-150 000
Övriga Förvaltnings - och Rörelsekostnader	-135 882	-203 391	-115 000
Personalkostnader	-57 385	-57 552	-59 150
Avskrivningar	-386 635	-376 249	-366 968
Summa Kostnader	-1 862 275	-2 666 441	-2 250 504
Rörelseresultat	205 485	-531 615	655 258
Finansiella Poster			
Ränteintäkter	1	0	0
Räntekostnader	-24 929	-16 865	-15 138
Summa	-24 928	-16 865	-15 138
Årets resultat	180 557	-548 480	640 121

2017-12-31 2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	29 594 662	29 594 662
Upplåtelseavgifter	5 875 590	5 650 590
Fond för yttre underhåll	1 609 394	1 409 678
<i>Summa</i>	<i>37 079 646</i>	<i>36 654 930</i>
 <i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst eller förlust	-1 806 245	-1 787 087
Årets resultat	-548 480	180 558
<i>Summa</i>	<i>-2 354 725</i>	<i>-1 606 529</i>

SUMMA EGET KAPITAL **34 724 921** **35 048 401**

SKULDER

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10, 11	1 121 300	1 121 300
Summa		1 121 300	1 121 300

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	151 423	87 557
Skatteskulder	298 605	275 062
Upplupna kostnader	55 620	53 750
Förutbetalda avgifter och hyror	53 444	285 809
Summa	559 092	702 178

SUMMA SKULDER 1 680 392 1 823 478

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **36 405 313** **36 871 879**

NOTER

Not 1 Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre föreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Byggnad och dess avskrivningsenheter avskrivs enligt utgående balanser 2013.

I enlighet med bokföringsnämndens råd får tidigare tillgångar (avskrivningsenheter) trots inträde i den nya K2-regelverket (BFNAR 2016:10) kvarstå.

Den genomsnittliga avskrivningsprocenten för byggnaden, samt övriga avskrivningsenheter uppgår till 1,02%.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1,02	98

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2017	2016
Årsavgifter	736 256	810 672
Hysesintäkter	1 218 523	1 218 120
	1 954 779	2 028 792

Januari månad lämnades som avgiftsfri månad efter beslut i styrelsen.

Not 3 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	47 946	44 414
Städning	46 875	47 844
Övriga utgifter fastighetsskötsel	30 687	34 221
	125 508	126 479

Not 4 Reparationer och underhåll

	2017	2016
Reparationer och underhåll i lägenhet	105 549	27 983
Lås	63 143	2 383
Installationer i fastighet	145 654	42 214
Hiss	18 321	7 003
Reparationer och underhåll huskropp utvändigt	11 901	31 050
Reparationer och underhåll markytor utemiljö	3 500	—
Reparationer och underhåll i lokaler	55 068	—
Reparationer och underhåll	431 961	16 031
OVK	31 875	—
	866 972	126 664

Not 5	Taxebundna kostnader	2017	2016
	El	43 457	39 589
	Värme	322 900	341 497
	Vatten	48 686	46 070
	Sophämtning	65 816	68 503
		480 859	495 659

Not 6	Övriga driftskostnader	2017	2016
	Försäkring	57 517	46 647
	Tomträttsavgäld	277 100	277 100
	Kabel-TV	6 963	6 740
	Bredband	49 761	49 960
	Övrigt	720	600
	Pant och överlåtelseavgifter	13 939	3 836
		406 000	384 883

Not 7	Personalkostnader
-------	-------------------

Medelantalet anställda:

	2017		2016	
Löner, ersättningar och sociala kostnader:				
	2017		2016	
	Löner och ersättningar	Pensions- kostnader	Löner och ersättningar	Pensions- kostnader
Styrelse och internrevisor	44 300	–	44 300	–
	44 300	–	44 300	–
Sociala kostnader	13 252		13 085	

Not 8	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	39 189 126	39 189 126
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Utgående anskaffningsvärden	39 189 126	39 189 126
	Ingående avskrivningar	-4 463 501	-4 076 866
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-376 249	-386 635
	Utgående avskrivningar	-4 839 750	-4 463 501
	Utgående redovisat värde	34 349 376	34 725 625
	Taxeringsvärden		
	Mark	36 972 000	36 972 000
	Byggnader	29 600 000	29 600 000
	Summa	66 572 000	66 572 000

Not 9	Maskiner och inventarier	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	114 981	114 981
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Utgående anskaffningsvärden	114 981	114 981
	Ingående avskrivningar	-114 981	-114 981
	Förändringar av avskrivningar		
	Utgående avskrivningar	-114 981	-114 981
	Utgående redovisat värde	0	0

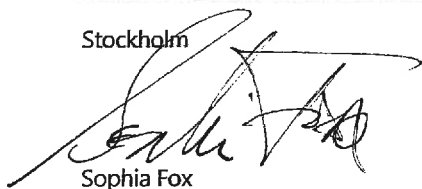
Not 10	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Stadshypotek, ränta 1,35%	1 121 300	1 121 300
		1 121 300	1 121 300

Villkorsändringsdag 2018-03-01
Amorteringsfritt lån

Not 11	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckning	9 500 000	9 500 000
		9 500 000	9 500 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm



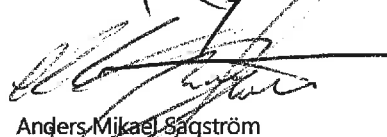
Sophia Fox



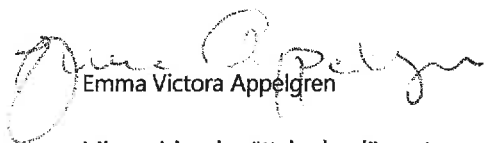
Johan Mikael Carlberg



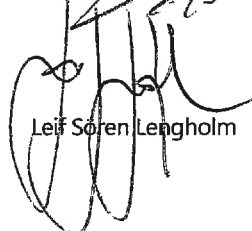
Zandra Maria Ericson



Anders Mikael Sagström

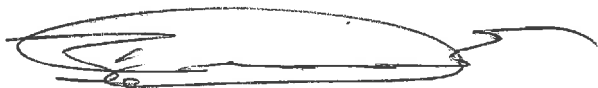


Emma Victora Appelgren



Leif Sören Lengholm

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/4-2018



Bo Lyngæus
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bondetorpet 33, org.nr 769604-0281

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bondetorpet 33 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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

dess 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, förfälskning, 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 ... 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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

5

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.

Strängnäs den 20/4 2018



Bo Lyngéus

Godkänd revisor

