

Årsredovisning för
Brf Staertesjoen
769605-8473

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

ÅRSREDOVISNING 2017

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Staertesjoen får härmed avge redovisning för perioden 1 januari till 31 december 2017.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsens arbete

Under verksamhetsåret har följande funktionärer arbetat för föreningen:

Styrelsen

Jan Driessen, ordförande
A-K Fessé, ledamot, kassör*
Sören Collin, ledamot
Mikael Andersson, ledamot
Maud Widén, ledamot, kassör**
Mikael Rosbacke, suppleant
Helen Starkman, suppleant
Fredrik Glansholm, suppleant

Revisorer

Eva Stein, aukt. revisor
Kerstin Norlin, aukt. revisor, suppleant

Valberedning

Anna-Lena Nordqvist, sammankallande
Helena Vintén
Tomas Lönn
Andreas Jonzén

* avgick den 30 oktober 2017

** tillträdde som kassör 1 nov 2017

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden, samt haft löpande samråd i många enskilda frågor. Vid sammanträdena har suppleanterna som regel närvarit. Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 april 2017.

Medlemsinfo

Den 31 dec 2017 var antalet bostadsrätter 79 stycken, en ökning med 1 medlem sedan förra året.

Nya medlemmar

Under året har 15 lägenheter överlåtits. Vi hälsar de nya medlemmarna välkomna till vår förening!



Lgh nr	Adress	Tillträde	Säljare	Köpare
33	J21,3tr	2017-02-24	Mickael Hansen & Karin Öhlin	Medhi Allaou & Malin West
38	J23,1tr	2017-03-22	Stefan Hallgren	Simon Dahlgren
61	J31,1tr	2017-05-19	Caroline Weinebrandt	Caroline Lund
56	J29,2tr	2017-05-23	Daniel & Evelina Björkegren	Johanna Ottosson & Christopher Dahl
50	J17,1tr	2017-06-12	Nathalie Rudbeck & Kristian Kajtorp	Frans Andersson & Rebecka Lindvall
17	J15,3tr	2017-06-30	Elin Henriksson & Michael Svedberg	Marina Ljung & Fride Sandberg Nilsson
40	J23,2tr	2017-07-07	Fredrik & Johanna Edborg	Malin & David Hjortsjö
80	J37,2tr	2017-08-28	Thomas Forsberg	Juan Ramirez
36	J21,3tr	2017-09-01	Åsa Blomqvist & Tobias Westin	Justyna Zylinska
30	J19,3tr	2017-09-01	Anna Malin Blomberg	Helena Malm & Jens Schildt
32	J21,2tr	2017-09-08	Justyna Zylinska	Markus Olovsson & Maria Fernell
62	J31,2tr	2017-10-02	David Kaipe	Cecilia Yurdagül & Martin Medelberg
68	J33,2tr	2017-11-24	Föreningen	Elisabeth Skotte
8	J13,2tr	2017-12-15	Ann-Kristin Fessé	Hans-Jörgen Håkansson & Ulla Britt Rehnström
74	J35,2tr	2018-01-02	Daniel Silber	Matilda Andersson & Johan Bodin

Prisutvecklingen i vår förening har under 2017 varit positiv. Det genomsnittliga försäljningspriset blev 55 394 kr/m² (+4,1 % jämfört med 2016). Högsta pris blev 60 177 kr/m² och lägsta pris blev 50 000 kr/m².

Allmänt om föreningen

Föreningen äger tomträtten till fastigheten Stockholm Immeln1. Taxeringsvärdet per den 31 december 2017 uppgick till 116 459 000 kr, varav byggnad 66 459 000 kr och mark 50 000 000 kr.

Av fastighetens yta är 5232 m² upplåten med bostadsrätt, 736 m² med hyresrätt samt 585 m² garage och lokaler - sammanlagt 6553 m².

Föreningen upplåter 79 lägenheter med bostadsrätt och 11 st med hyresrätt, samt tre lokaler, tio garage och fem förråd. Utöver detta finns 40 st P-platser utomhus.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad (inkl ansvarsförsäkring) hos Trygg-Hansa (ADE-försäkring). Föreningen har också tecknat bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter.

Väsentliga händelser

Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Savetime Fastighetsekonomi AB. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm, som genom serviceavtal sköter våra hyresförhandlingar.

En bostadshyresrätt som blivit ledig har upplåtits med bostadsrätt.

Fastigheten

Driftia Förvaltning AB sköter löpande fastighetsunderhåll och ronderar på fredagar. Ser till allmänna utrymmen och att lampor, dörrar och lås, värme och vatten fungerar.

Tvättstugan får förebyggande service på alla maskiner var 6:e månad. Om någon maskin går sönder byts den ut om det inte är värt att laga den.

Övrigt

Distributionen av kabel-TV-sändningar har tagits över av Bredbandbolaget från Canal Digital Kabel (båda bolagen ägs av Telenor) från den 20 november 2017.

Möjlighet till insamling av matavfall för biogasframställning har införts på försök.

Rensning av samtliga avloppsstammar har genomförts, entreprenör Relita AB.

Sedvanligt genomfördes arbetsdagar på våren och hösten. Tack alla som ställde upp!

Planer för 2018 och de närmaste åren

Vår underhållsplan, som sträcker sig fram till 2028, och som har tagits fram 2014 av en extern besiktningsman, visar att fastigheten är i genomgående gott skick. Inga större åtgärder beräknas behövas inom de närmaste 5 åren. Underhållsplanen revideras med regelbundna intervall.

Ekonomi

Avgifterna och hyran för garage och p-platser höjdes den 1 juli. Årsavgiften är numera 700 kr/m² och år, garagehyran är 500 kr/m² och år. Månadshyran för P-platser är 400 kr resp 500 kr för p-plats utan resp med motorvärmareuttag. P-plats med möjlighet till laddning av elbil kostar 600 kr/mån.

Föreningens ekonomi är god, trots de stora investeringar som gjorts de senaste åren. Styrelsen har som policy att väl underhålla fastigheten utan att dra på föreningen onödiga kostnader. Avgifter och hyresnivåer sätts så att föreningens ekonomi långsiktigt är i balans. De hyreslägenheter föreningen äger kommer att säljas efterhand som de blir lediga och i framtiden medföra ett avsevärt kapitaltillskott.

LA

För den ekonomiska förvaltningen i övrigt hänvisas till bokslutet.

Flerårsöversikt belopp i kr

	2017	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	5 024 394	4 845 711	4 824 080	4 826 412	4 830 044
Resultat efter finansiella poster	649 800	-657 090	-3 851 332	114 085	424 512
Soliditet, %	73	71	71	75	75
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	700	637	637	636	637
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 243	4 436	4 436	3 760	3 760

Eget kapital

	Insatser	Upp. avgift	Yttre rep. fond	Bal resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets början	51 625 278	10 552 705	-	-869 392	-657 090
Korrigerat belopp vid årets ingång	51 625 278	10 552 705	-	-869 392	-657 090
Försäljning lgh 68	590 272	2 474 728			
Dispos. av föregående års resultat				-657 090	657 090
Avsättning yttre fond			349 377	-349 377	
lanspråk yttre fond			-349 377	349 377	
Årets resultat					649 800
Belopp vid årets slut	52 215 550	13 027 433	-	-1 526 482	649 800

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	-1 526 482
årets resultat	649 800
Totalt	-876 682
Avsättning till yttre underhållsfond	349 377
Behandlas i ny räkning	-1 226 059
Summa	-876 682

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

u

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 024 394	4 845 711
Övriga rörelseintäkter		55 875	49 527
Summa rörelseintäkter		5 080 269	4 895 238
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 450 085	-4 473 735
Personalkostnader		-121 408	-120 544
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-594 473	-641 115
Summa rörelsekostnader		-4 165 966	-5 235 394
Rörelseresultat		914 303	-340 156
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 673	11 730
Räntekostnader och liknande resultatposter		-278 176	-328 664
Summa finansiella poster		-264 503	-316 934
Resultat efter finansiella poster		649 800	-657 090
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		649 800	-657 090
Skatter			
Årets resultat	4	649 800	-657 090

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	78 864 141	79 445 046
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	7	40 717	54 285
Summa materiella anläggningstillgångar		78 904 858	79 499 331
Summa anläggningstillgångar		78 904 858	79 499 331
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		849 713	795 254
Övriga fordringar		15 195	148 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		208 565	234 905
Summa kortfristiga fordringar		1 073 473	1 178 879
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 625 599	5 040 039
Summa kassa och bank		8 625 599	5 040 039
Summa omsättningstillgångar		9 699 072	6 218 918
SUMMA TILLGÅNGAR		88 603 930	85 718 249

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Medlemsinsatser			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 242 983	62 177 983
Summa bundet eget kapital		65 242 983	62 177 983
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 526 482	-869 392
Årets resultat		649 800	-657 090
Summa fritt eget kapital		-876 682	-1 526 482
Summa eget kapital		64 366 301	60 651 501
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	21 955 000	22 955 000
Summa långfristiga skulder		21 955 000	22 955 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		341 014	288 592
Skatteskulder		261 650	260 950
Övriga skulder		143 533	138 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 536 432	1 424 016
Summa kortfristiga skulder		2 282 629	2 111 748
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 603 930	85 718 249

✓

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Ar</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Markanläggningar	20
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20
	✓

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	3 461 628	3 293 641
Hyror	989 383	1 026 163
Hysesintäkter, lokaler	257 176	246 171
Parkering	316 207	279 736
	5 024 394	4 845 711

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tomträttsavgäld	474 100	474 100
Uppvärmning	1 051 558	1 066 707
El	80 533	93 622
Vatten och avlopp	186 951	177 634
Sophämtning	130 121	126 028
Städning	89 844	82 357
Fastighetsskötsel	102 936	98 892
Kabel-TV och Bredband	197 375	199 569
Snöröjning	96 996	106 252
Fastighetsförsäkring	101 611	94 963
Förbrukningsmaterial, fastighet	756	8 202
Förbrukningsinventarier, fastighet	3 035	3 217
	2 515 816	2 531 543

Reparationer och underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Reparationer och underhåll		
Gård	192 605	227 840
Vatten och avlopp	86 292	-
Tvättstugan	6 254	25 917
Ventilation	3 855	1 859
Huskropp	205 639	133 096
	494 645	388 712

Planerade underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Planerade underhåll		
Vatten och avlopp	-	1 217 103
	-	1 217 103

Administrativa kostnader

Administrativa kostnader	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Kontorsmaterial	121	-
Telefon och porto	200	650
Datakostnader	145 523	16 829
Sammanträdeskostnader	2 287	2 187
Övriga egna administrationskostnader	5 614	6 717
Revisionsarvode	14 850	21 459
Kameral förvaltning	116 220	114 860
Konsultarvoden	8 418	34 721
Bankkostnader	4 694	4 562
Facklitteratur	451	451
Föreningsavgifter	4 954	4 909
Övrigt	3 352	322
	306 684	207 667

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	132 940	128 710
	132 940	128 710

Not 4 Resultat efter fondering

Årets resultat	649 800	-657 090
Avsättning till yttre underhållsfond	-349 377	-349 377
lanspråkstagande av yttre underhållsfond	349 377	349 377
Resultat efter fondering	649 800	-657 090

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	83 401 460	83 401 460
	83 401 460	83 401 460
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 956 414	-3 375 509
-Årets avskrivning enligt plan	-580 905	-580 905
	-4 537 319	-3 956 414
Redovisat värde vid årets slut	78 864 141	79 445 046

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 222 311	1 222 311
	1 222 311	1 222 311
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 222 311	-1 222 311
	-1 222 311	-1 222 311
Redovisat värde vid årets slut	-	-

✓

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	931 268	931 268
	931 268	931 268
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-876 983	-816 773
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-13 568	-60 210
	-890 551	-876 983
Redovisat värde vid årets slut	40 717	54 285

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Stadshypotek 6 944884 ränta 1,156% ffd 2018-06-01	4 455 000	4 455 000
Stadshypotek 4 20585 ränta 1,125% ffd 2020-06-01	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek 6 66371 ränta 1,075% ffd 2018-03-20	1 500 000	2 500 000
Stadshypotek 7 949325 ränta 1,080% ffd 2018-01-02	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek 4 20588 ränta 1,400% ffd 2022-06-01	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek 6 955575 ränta 0,950% ffd 2018-01-01	2 500 000	2 500 000
	21 955 000	22 955 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	36 650 000	36 650 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	-	-
Summa ställda säkerheter	36 650 000	36 650 000

v

Underskrifter

Årsta den 12/2 2018




Jan Driessen
Ordförande



Ann-Kristin Fessé
Kassör



Sören Collin
Ledamot



Mikael Andersson
Ledamot



Maud Widén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/3 2018



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Staertesjoen, org nr 769605-8473

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen 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 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 dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 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.

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 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.

V-

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 9 mars 2018



Eva Stein

Auktoriserad revisor