

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Snöflingan 1

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 2014 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 2006-07-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-24 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har tillsammans med brf Snöflingan 2 och brf Snöflingan 3 gemensamhetsanläggning GA:1-5 med garage, mark, övernattningsrum och gemensamhetslokal. Föreningens andel är 20,58 procent.

Styrelsen

Liselotte Iréne Rosenstam	Ordförande
Ruth Ann-Mari Hägg Håkansta	Sekreterare
Pär Anders Wallin	Kassör
Helen Rebecca Tankus	Fastighetsansvarig
Lars Mats Lennart Borgelid	Ledamot
Britt Ann-Catrine Hagbo	Ledamot
Mats Olof Jubrand	Ledamot
Carl Christian Urban Murray	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Liselotte Iréne Rosenstam, Ruth Ann-Mari Hägg Håkansta, Pär Anders Wallin, Helen Rebecca Tankus, Lars Mats Lennart Borgelid, Britt Ann-Catrine Hagbo, Mats Olof Jubrand och Carl Christian Urban Murray.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Christian Murray

Göran Svensson

Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Snöflingan 2	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 1 flerbostadshus.

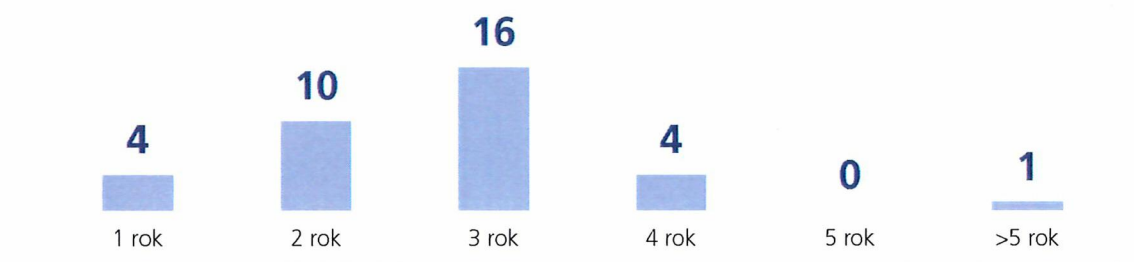
Värdeåret är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 965 m², varav 2 685 m² utgör lägenhetsyta och 280 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Seapax, butik	47 m ²	2020-11-29
Puls & Träning	229 m ²	2020-09-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

	Kommentar
Gemensamhetslokal	Lokal som delas med Brf 2 och 3
Övernattningsrum	Lokal som delas med Brf 2 och 3

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2033.
Underhållsplanen uppdateras löpande.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt staket, innegården	2017	GA:1-5

Planerat underhåll	År	Kommentar
Hissar, (Fullservice)	2018	
Översyn, fönster och fönsterdörrar	2018	
Målning av träpaneler	2018	
Plank vid entréer	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Etcon	Teknisk förvaltning, Drift och skötselavtal
Maries Puts och städ	Städning
J-P Snö och Trädgård	Snöröjning
SBC (ÖFB)	Ekonomisk förvaltning
OTIS	Hiss
TV, Bredband, Telefoni	ComHem
Avfallshantering	Trafikkontoret
Avfall, Återvinning	Hans Andersson Recycling AB
El-nät	Elevio
EL	Mälarenergi AB
Garage	Skanaska Nya Hem
Hyresgäst	Seapax
Hyresgäst	Puls & Träning
Styrelseportal	Reduca
Hemsida	Reduca
Telia	Hissar (Telefoni till hissar)

Föreningens ekonomi

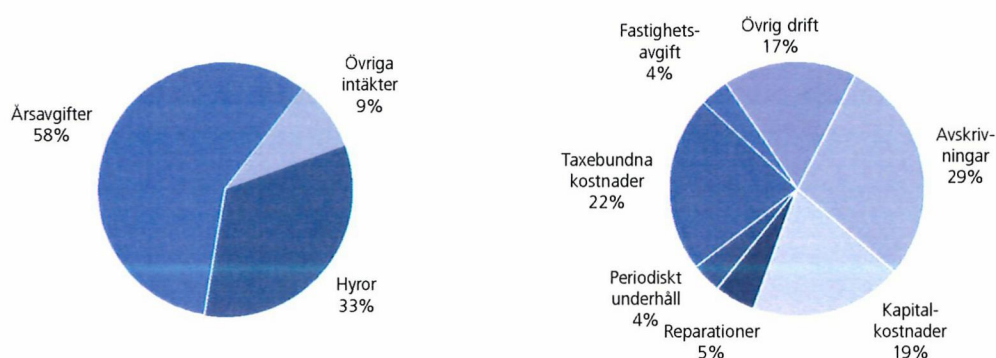
Under året har styrelsen beslutat om en amortering av bolån i samband med lånomsättning till ett belopp om 500 000 kr.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2033.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 375 908	806 683
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 054 981	2 983 676
Finansiella intäkter	1 629	1 413
Minskning kortfristiga fordringar	0	106 595
	3 056 610	3 091 684
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 745 485	1 749 932
Finansiella kostnader	649 564	670 103
Ökning av kortfristiga fordringar	147 516	0
Minskning av långfristiga skulder	500 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	126 156	102 423
	3 168 721	2 522 458
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 263 796	1 375 908
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-112 112	569 225

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

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

OVK har genomförts för lägenheter och hyreslokaler.

Nytt drift och skötselavtal har tecknats med Etcon

Ny hyresgäst Seapax inhyser numera en av våra hyreslokaler.

Tillsammans med GA:1-5 har nytt staket och dörr med portkod installerats i syfte att begränsa tillträdet och därmed höja skalskyddet för föreningarna.

Installation av porttelefoni påbörjades under 2017 och driftsätts i början av 2018. även det i syfte att stärka skalskyddet och därmed begränsa tillträdet för obehöriga.

Byte av fastighetens FS-nyckel (Huvudnyckel)

GA:1-5, installerat fällor för skadedjur på innergården

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	658	660	660	660
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 063	1 859	1 932	1 936
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 652	10 838	10 838	11 024
Elkostnad/m ² totalyta	111	110	97	103
Värmekostnad/m ² totalyta	103	97	101	105
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	17	16	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	219	226	264	344
Soliditet (%)	79	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-305	-402	-145	-465
Nettoomsättning (tkr)	3 055	2 987	2 706	2 712

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 685 m² bostäder och 280 m² lokaler.

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	111 440 000	0	0	111 440 000
Fond för yttre underhåll	742 425	150 000	-160 475	752 900
S:a bundet eget kapital	112 182 425	150 000	-160 475	112 192 900
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	318 702	-150 000	-241 452	710 154
Årets resultat	-305 420	-305 420	401 927	-401 927
S:a fritt eget kapital	13 282	-455 420	160 475	308 227
S:a eget kapital	112 195 707	-305 420	0	112 501 127

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-305 420
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	468 702
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 000
summa balanserat resultat	13 282

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

130 480
143 762

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	3 054 801	2 986 879
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	-3 203
Summa rörelseintäkter		3 054 981	2 983 676
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 581 538	-1 580 724
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 415	-110 645
Personalkostnader	Not 6	-59 532	-58 563
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-966 980	-966 980
Summa rörelsekostnader		-2 712 465	-2 716 912
RÖRELSERESULTAT		342 516	266 763
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 629	1 413
Räntekostnader och liknande resultatposter		-649 564	-670 103
Summa finansiella poster		-647 936	-668 690
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-305 420	-401 927
ÅRETS RESULTAT		-305 420	-401 927

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	140 422 280	141 389 260
Summa materiella anläggningstillgångar	140 422 280	141 389 260
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	140 422 280	141 389 260
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	18 977	0
Övriga fordringar Not 9	128 571	32
Summa kortfristiga fordringar	147 548	32
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	403 018	401 413
Klientmedel	860 778	974 495
Summa kassa och bank	1 263 796	1 375 908
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 411 344	1 375 940
SUMMA TILLGÅNGAR	141 833 624	142 765 200

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		111 440 000	111 440 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	742 425	752 900
Summa bundet eget kapital		112 182 425	112 192 900
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		318 702	710 154
Årets resultat		-305 420	-401 927
Summa fritt eget kapital		13 282	308 227
SUMMA EGET KAPITAL		112 195 707	112 501 127
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	22 000 000	29 100 000
Summa långfristiga skulder		22 000 000	29 100 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 600 000	0
Leverantörsskulder		183 821	185 670
Skatteskulder		249 165	241 705
Övriga skulder		153 263	271 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	451 668	465 006
Summa kortfristiga skulder		7 637 917	1 164 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 833 624	142 765 200

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 har tillämpats.

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.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 768 051	1 772 675
Hyror lokaler momspliktiga	577 597	515 502
Hyror lokaler	0	4 893
Hyror garage moms	436 157	432 055
Kabel-TV intäkter	53 632	54 810
Hyesrabatt	-25 000	0
Elintäkter	218 150	174 991
Elintäkter moms	9 309	15 069
Gemensamhetslokal	2 309	-441
Överlåtelse/pantsättning	8 694	8 879
Gästlägenhet	5 832	8 444
Öresutjämning	71	3
	3 054 801	2 986 879

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	180	-3 203
	180	-3 203

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	3 730	53 455
	Fastighetsskötsel beställning	7 437	3 282
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	45 374	7 563
	Fastighetsskötsel gård beställning	206	0
	Snöröjning/sandning	21 582	13 454
	Städning entreprenad	47 224	74 262
	Städning enligt beställning	21 893	6 988
	Mattvätt/Hyrmattor	20 379	19 777
	OVK Obl. Ventilationskontroll	41 987	0
	Hissbesiktning	2 438	0
	Garage	15 494	787
	Gård	6 221	1 403
	Serviceavtal	670	31 539
	Förbrukningsmateriel	25 028	6 428
	Teleport/hissanläggning	24 361	0
	Brandskydd	3 268	0
		287 293	218 939
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	25 556	0
	Lokaler	0	14 599
	Tvättstuga	0	1 650
	Entré/trapphus	9 164	11 892
	Lås	22 932	6 524
	Installationer	0	5 651
	VVS	1 087	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	10 728
	Ventilation	47 494	8 497
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 169	0
	Hiss	18 555	0
	Balkonger/altaner	1 650	0
	Garage/parkering	9 909	13 245
	Skador/klotter/skadegörelse	2 492	0
	Vattenskada	32 114	110 000
		172 122	182 786
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	83 300
	Installationer	0	77 175
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	87 816	0
	Hiss	19 905	0
	Mark/gård/utemiljö	22 759	0
		130 480	160 475
	Taxebundna kostnader		
	El	329 162	326 388
	Värme	305 635	286 675
	Vatten	54 491	51 834
	Sophämtning/renhållning	60 671	68 397
	Grovsopor	2 614	0
		752 573	733 295

Not 4	FORTSÄTTNING	2017	2016
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	59 687	95 176
	Kabel-TV	54 296	65 873
	Bredband	102	0
		114 085	161 049
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	124 985	124 180
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 581 538	1 580 724

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	1 266	1 300
	Hysesförluster	300	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 475	-25
	Föreningskostnader	2 030	12 343
	Förvaltningsarvode	43 326	53 320
	Förvaltningsarvoden övriga	14 790	0
	Administration	23 800	30 871
	Konsultarvode	0	1 510
	Tidningar facklitteratur	448	449
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 980	9 960
	Övriga driftskostnader	0	917
		104 415	110 645

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 300	45 058
	Sociala kostnader	14 232	13 505
		59 532	58 563

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	966 980	966 980
		966 980	966 980

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	144 790 000	144 790 000
	Utgående anskaffningsvärde	144 790 000	144 790 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 400 740	-2 433 760
	Årets avskrivningar enligt plan	-966 980	-966 980
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 367 720	-3 400 740
	Planenligt restvärde vid årets slut	140 422 280	141 389 260
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	48 092 000	48 092 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	53 875 000	53 875 000
	Taxeringsvärde mark	43 250 000	43 250 000
		97 125 000	97 125 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	91 000 000	91 000 000
	Lokaler	6 125 000	6 125 000
		97 125 000	97 125 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar	326	0
	Avräkning vidarefakturering	4 090	0
	Skattekonto	124 155	32
		128 571	32
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	752 900	552 900
	Reservering enligt stadgar	150 000	100 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	100 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-160 475	0
	Vid årets slut	742 425	752 900

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	3,060 %	6 600 000	6 600 000	2018-11-23
Swedbank	1,730 %	7 600 000	7 600 000	2019-09-25
Swedbank	1,420 %	7 400 000	7 400 000	2020-09-25
Swedbank	1,740 %	7 000 000	7 500 000	2022-10-25
Summa skulder till kreditinstitut		28 600 000	29 100 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 600 000	0	
		22 000 000	29 100 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 600 000 kr.

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

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	33 400 000	33 400 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	44 800	44 300
Sociala avgifter	14 076	13 919
Ränta	72 880	92 164
Avgifter och hyror	319 912	314 623
	451 668	465 006

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning av träpaneler planeras.

Översyn av fönster och fönsterdörrar.

Målning av spaljéer vid entréer.

Hisservice (Fullservice) enligt avtal med Otis planeras under året.

Uppdatering av framtagna underhållsplan (EVU) planeras under våren 2018.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 27 / 4 2018



Liselotte Iréne Rosenstam
Ordförande



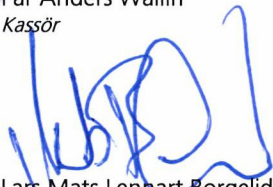
Ruth Ann-Mari Hägg Håkansta
Sekreterare



Pär Anders Wallin
Kassör



Helen Rebecca Tankus
Fastighetsansvarig



Lars Mats Lennart Borgelid
Ledamot



Britt Ann-Catrine Hagbo
Ledamot



Mats Olof Jubrand
Ledamot



Carl Christian Urban Murray
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2018



Jan-Ove Brandt
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Jan-Ove Brandt, org. nr 769614-8084

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Jan-Ove Brandt 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 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 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 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 Jan-Ove Brandt för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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.

Solna den 9 maj 2018



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor