



Årsredovisning 2017

Brf Palsternackan 5 i Gamla Enskede
Org. 769618-2075

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	12

Kontaktinformation

Brf Palsternackan 5 i Gamla Enskede
Sockenvägen 402, 122 63 Enskede

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.

I februari 2009 tecknades ett avtal som innebar att Hägerstens Enskilda Fastighetsägare AB (HEFAB), av NCC beställde en totalentreprenad av 47 st. lägenheter, parkeringsplats och garage. Projektet fick namnet BRF Palsternackan 5. Vid tidpunkten för nuvarande styrelses övertagande 2011 fanns tre lägenheter som var osålda. Dessa köptes av HEFAB och administrerades av ett dotterbolag till HEFAB. Våren 2012 såldes dessa till nya medlemmar i föreningen och samtliga lägenheter är sedan dess sålda och inflyttade.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 912 kvm, varav allt utgör lägenhetsyta. I föreningen finns 23 parkeringsplatser och 16 garage.

Lägenhetsfördelning
5 st 1 rum och kök
7 st 2 rum och kök
16 st 3 rum och kök
19 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2014, vilken sträcker sig 20 år.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Målning fasad/sophus	2016
Träbeklätt gavlar på balkonger	2013
Infällda koddosor vid portar	2013

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med Valvet Förvaltnings AB. Trädgårdsskötsel sköts sedan 2014 av Swed Mark & Park AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-23 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-02-01. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-06-17.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 80
Nyttillkomna medlemmar 6
Avgående medlemmar 9
Medlemsantalet vid årets slut är 77

Under året har sju överlåtelse skett.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-04-27, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Göran Erixon	ledamot/ordf.
Erik Thorén	ledamot/kassör
Lars Kindblad	ledamot/sekr.
Jens Munkhammar	ledamot
Anna Hävner	ledamot
Anders Jäderberg	ledamot
(har avgått under året)	
Viveca Klee binder	suppleant
Lars Andersson	suppleant
Emmelie Johansson	suppleant
(har avgått under året)	

Till **revisor** har Leif Bengtsson valts och till suppleant Per Lundfors, båda hos Grant Thornton Sweden AB.

Valberedningen består av Allan Nyrén.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Miljöförvaltningen har genomfört en kontroll av styrelsens arbete med egenkontroll. Vid kontrollen fick styrelsen ett påpekande att vi borde beskriva de olika rollerna i styrelsen. Detta är genomfört och dokumenterat.

Under året har vi även träffat ett gruppavtal med Telia avseende bredband, TV utbud och IP telefoni. Innan styrelsens träffade avtalet kallades medlemmarna till en extrastämma där samtliga närvarande röstade för att träffa ett gruppavtal. Gruppavtalet som gäller från den 1 januari 2018 har medfört väsentligt minskade kostnader för medlemmarna.

Styrelsen har anlitat en fristående besiktningsman för att klargöra varför vissa kakelplattor i fem badrum spruckit. Efter besiktningen har styrelsen haft en dialog med NCC som åtagit sig stå för kostnaden för att åtgärda dessa brister.

Föreningens resultat för år 2017 är 9 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var 222 Kkr. Förändringen beror främst på reparationer och underhåll av fastigheten.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2017 minskat något till följd av en lägre räntenivå som belastat föreningen.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 775 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 784 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten, inklusive förändringen av rörelsekapital, under året med 880 Kkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Tittar man på föreningens totala likviditetsflöde som även innefattar amorteringar har

föreningen ett positivt kassaflöde med 280 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 600 Kkr. Den likviditet som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna sänktes med 5 % 2017-01-01 och i samband med budgetarbetet för 2018 beslutades om en höjning med 6 % från 1 januari 2018.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Byte kompressor till värmepump	83
Monterat galler under trappan i källarplanet i tre portar, Sockenvägen 398-402	26
Påbörjat badrumsrenovering för fem badrum där kaklet spruckit	11
Genomfört OVK-besiktning med efterföljande arbeten	94

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställt underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Underhållsspolning av samtliga avlopp	Jan 2018	45

Händelser efter räkenskapsåret

Medlemmarnas avgifter till bostadsrättsföreningen har höjts med 269 kr per medlem och månad vilket motsvarar föreningens ökade kostnader för gruppavtalet med Telia.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	148 400 000	396 250	-3 124 122	221 569	145 893 697
Resultatdispenl stämman:					
Avsättning till yttre fond		255 000	-255 000		
Ianspråktagande yttre fond		-54 031	54 031		
Balanseras i ny räkning			221 569	-221 569	
Årets resultat				9 125	9 125
Belopp vid årets utgång	148 400 000	597 219	-3 103 522	9 125	145 902 822

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	2 822	2 840	2 840	2 858	2 785
Resultat efter finansiella poster, Kkr	9	222	-507	-471	-654
Soliditet, %	78,0	77,8	77,1	77,1	77,2
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	621	654	654	654	654
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 382	10 535	10 918	10 966	10 966
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	37 935	37 935	37 935	37 935	37 935
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,51	1,60	3,12	3,34	3,77
Fastighetens belåningsgrad, % **	21,8	22,1	22,8	22,8	22,7

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

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

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 103 523
Årets resultat	9 125
	-3 094 398
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	255 000
Ur yttre fond ianspråktagas	-109 000
I ny räkning överföres	-3 240 398
	-3 094 398

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			
Nettoomsättning	2	<u>2 822 319</u>	<u>2 840 302</u>
Summa rörelsens intäkter		2 822 319	2 840 302
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 208 880	-969 929
Övriga externa kostnader	4	-135 658	-129 308
Personalkostnader	5	-74 121	-72 829
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-774 967</u>	<u>-774 967</u>
Summa rörelsens kostnader		-2 193 626	-1 947 033
Rörelseresultat		628 693	893 269
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-619 568</u>	<u>-671 700</u>
Summa finansiella poster		-619 568	-671 700
Årets resultat		9 125	221 569

BALANSRÄKNING

2017-12-31

2016-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

186 022 772

186 797 739

Summa materiella anläggningstillgångar

186 022 772

186 797 739

Summa anläggningstillgångar

186 022 772

186 797 739

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

500

500

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

42 946

42 784

Summa kortfristiga fordringar

43 446

43 284

Kassa och bank

977 578

697 249

Summa omsättningstillgångar

1 021 024

740 533

SUMMA TILLGÅNGAR

187 043 796

187 538 272

BALANSRÄKNING

2017-12-31

2016-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	148 400 000	148 400 000
Fond för yttre underhåll	597 219	396 250
Summa bundet eget kapital	148 997 219	148 796 250

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-3 103 523	-3 124 123
Årets resultat	9 125	221 569
Summa fritt eget kapital	-3 094 398	-2 902 554

Summa eget kapital	145 902 821	145 893 696
---------------------------	--------------------	--------------------

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut	40 012 500	40 612 500
Summa långfristiga skulder	40 012 500	40 612 500

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder	600 000	600 000
Leverantörsskulder	77 326	156 851
Aktuell skatteskuld	41 342	10 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	409 807	264 785
Summa kortfristiga skulder	1 128 475	1 032 076

9

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	187 043 796	187 538 272
---------------------------------------	--------------------	--------------------

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	628 693	893 269
Avskrivningar	774 967	774 967
Erlagd ränta	-619 568	-671 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	784 092	996 536
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	-500
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-162	-17 726
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-79 525	73 952
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	175 924	-228 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten	880 329	823 475
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-600 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-1 500 000
Förändring av likvida medel	280 329	-676 525
Likvida medel vid årets början	697 249	1 373 774
Likvida medel vid årets slut	977 578	697 249

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 200 år eller 0,5 %

Fastighetsavgift/-skatt

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2016 och dessa kommer att gälla fram till år 2019. 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. Då föreningens fastighet byggdes 2011 och har värdeår 2011 så betalar föreningen ingen fastighetsavgift för 2016. Halv avgift gäller från år 2017 och hel avgift från och med år 2021.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter	2 428 980	2 556 804
	Hysesintäkter parkering, garage	303 583	276 400
	Övriga intäkter	89 756	7 098
	Summa nettoomsättning	2 822 319	2 840 302
Not 3	Driftskostnader	2017	2016
	Reparation/underhåll	183 485	90 448
	Fastighetsel	159 793	157 599
	Yttre skötsel	109 981	113 411
	Städ	78 750	78 750
	Fjärrvärme	175 848	173 656
	Vatten	73 779	70 164
	Fastighetsförsäkring	34 529	34 393
	Sophämtning	36 997	35 173
	Fastighetsskatt	30 902	10 440
	Snöröjning/sandning	89 789	97 951
	Planerat underhåll	180 494	54 031
	Tekniskt förvaltning	45 516	45 000
	Övriga driftskostnader	9 017	8 913
	Summa driftkostnader	1 208 880	969 929

NOTER

Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Ekonomisk förvaltning	69 810	66 432
	Revision	31 439	32 814
	Övriga externa kostnader	34 409	30 062
	Summa övriga externa kostnader	135 658	129 308

Not 5	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvoden	56 400	56 400
	Sociala kostnader	17 721	16 429
	Summa personalkostnader	74 121	72 829

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	191 349 875	191 349 875
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	191 349 875	191 349 875
	Ingående avskrivningar	-4 552 136	-3 777 169
	Årets avskrivningar	-774 967	-774 967
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 327 103	-4 552 136
	Utgående redovisat värde	186 022 772	186 797 739
	Redovisat värde byggnader	149 666 296	150 441 263
	Redovisat värde mark	36 356 476	36 356 476
	Summa redovisat värde	186 022 772	186 797 739

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	83 444 000	83 444 000
varav byggnader:	60 044 000	60 044 000

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	8 514	8 514
	Medlemskap bostadsrätterna	5 430	5 430
	Övriga förutbetalda kostnader	29 002	28 840
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 946	42 784

NOTER

Not 8	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering inom 1 år	600 000	600 000
	Amortering inom 2 till 5 år	2 400 000	2 100 000
	Amortering efter 5 år	37 612 500	38 512 500
	Summa långfristiga skulder	40 612 500	41 212 500

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Stadshypotek	2020-03-01	1,92	250 000	14 312 500
Stadshypotek	2018-12-01	1,15	250 000	13 400 000
Stadshypotek	2021-12-01	1,44	100 000	12 900 000
Summa			600 000	40 612 500
Avgår kortfristig del				600 000
Summa långfristiga skulder				40 012 500

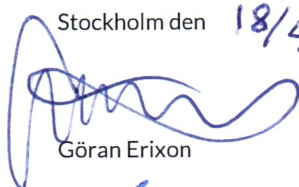
Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förskottsbetalda hyror/avgifter	233 080	210 204
	Upplupen fjärrvärmekostnad	9 593	0
	Upplupen elkostnad	19 276	0
	Upplupna utgiftsräntor	53 802	54 581
	Övriga upplupna kostnader	94 056	0
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	409 807	264 785

Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000
	Summa ställda säkerheter	43 000 000	43 000 000

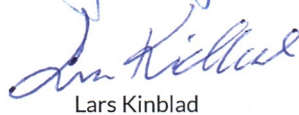
Stockholm den

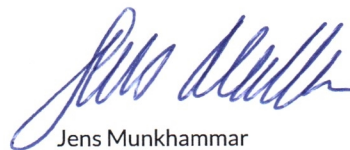
18/4-18


Göran Erixon

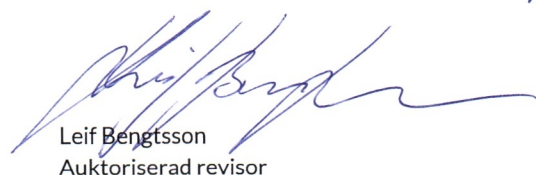

Anna Hävner


Erik Thorén


Lars Kinblad


Jens Munkhammar

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 april 2018


Leif Bengtsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Palsternackan 5 i Gamla Enskede
Org.nr. 769618-2075

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Palsternackan 5 i Gamla Enskede 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.

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, 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 Bostadsrättsföreningen Palsternackan 5 i Gamla Enskede 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 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, 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 18 april 2018



Leif Bengtsson

Auktoriserad revisor