

Årsredovisning
för
BRF VÄDERKVARNEN

769616-2812

Räkenskapsåret

2017

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-13
Underskrifter	14

Styrelsen för BRF VÄDERKVARNEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Väderkvarnen äger fastigheten Rapphönan 3. Fastigheten förvärvades av bostadsrättsföreningen i slutet av november 2013.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och har sitt säte i Stockholm.

Styrelse

Robert Tenselius ordförande

Eva Andersson ledamot

Amanda Eriksson ledamot

Lars Lundin ledamot

Johan Wikholm ledamot

Björn Ekbäck suppleant

Max Olausson suppleant

Valberedning

Linda Larsson Kakuli och Magnus Davidsson (utträdde ur föreningen den 26 september 2017 pga flytt).

Revisor

Auktoriserade revisorn Niklas Feiff på Feiff Revision & Redovisning.

Föreningsfrågor

Styrelsen har haft 11 protokollförda möten under räkenskapsåret. Dessutom har styrelsen varit representerad på byggmöten och diverse andra möten.

Ordinarie föreningsstämma 2017 genomfördes måndagen den 15 maj. Söndagen den 27 augusti genomfördes en städdag med efterföljande gårdsfest.

Förvaltning

Under räkenskapsårets första tre månader har POS Fastighetsvård AB ansvarat för fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och städning. Under resterande del av räkenskapsåret har SBC ansvarat för fastighetsskötsel och NIPA Miljöassistans för städningen. Detta samtidigt som föreningen själva hanterat den tekniska förvaltningen. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Mediator under hela räkenskapsåret.

Försäkring

Fastigheten är fullförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Brf Väderkvarnens fastighet Rapphönan 3 är belägen på adresserna Artillerigatan 59 och Tyskbagargatan 14 i Stockholm. Tomten innehas med äganderätt.

Huset innehåller 27 bostadslägenheter, varav 25 är bostadsrätter och 2 är hyresrätter. Dessutom finns en affärslokal i bottenplan som upplåts med hyresrätt.

Bostadsytan i huset uppgår till 1 940 m² och lokalytan till 488 m².

Byggnadsåret för huset är 1886.

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2017 har 4 lägenhetsöverlåtelse skett.

Lokal

Hyreskontrakt för affärslokalen i bottenplan innehas av företaget Ylab (Yvonne Linn AB).

Information och hemsida

Styrelsen informerar regelbundet via nyhetsbrevet "Väderkvarnsnytt" som distribueras såväl i brevinkasten som via e-post till de boende i huset. Därutöver sker aviseringar och direktkontakt med medlemmar och hyresgäster allt efter behov. Relevant information för medlemmar och andra intressenter tillhandahålls även på föreningens hemsida: www.brfvaderkvarnen.com.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften

Föreningen sänkte årsavgiften för bostadsrätterna med 10 procent. Den nya avgiftsnivån har tillämpats från och med andra kvartalet.

Underhållsplan

Underhållsplan för perioden 2017 t.o.m. 2036 fastställdes. Se vidare nedan under rubrik "Underhållsplanering".

Underhåll, ombyggnader och reparationer

Föreningen fortsatte att genomföra planerade ombyggnads- och underhållsåtgärder. Dessutom föranledde upprepade källarinbrott under början av året att föreningens hus förseddes med ett elektroniskt låssystem.

De mer omfattande åtgärderna under räkenskapsåret:

- Målning och golvslipning i entréer och trapphus samt inköp av nya belysningsarmaturer entrétavlor och andra inventarier till dessa utrymmen (539 tkr)
- Åtgärder av rökkanaler och skorstenar efter obligatorisk brandskyddskontroll (102 tkr). Arbetena innefattade glidgjutning av två otäta kanaler, montage av fyra skorstensförlängare samt installation av tre rökgasfläktar
- Installation av elektroniskt låssystem till entréportar, soprumsdörr, garageport och källardörrar samt inköp av elektroniska nyckelbrickor (146 tkr)
- Tätskiktsreovering och omdragning av avlopp på fd piskbalkongen (289 tkr)
- Inköp av belysningsarmaturer till innergården och montage av dessa samt byggnation av en stolpe med kran för sommarvatten (29 tkr)
- Ombyggnation i garaget för att skapa ytterligare en garageplats (45 tkr)

Summa för ovan nämnda insatser: ca 1,1 mkr.

Utöver detta har andra mindre reparations- och underhållsåtgärder utförts.

Byte av räcke på fd piskbalkongen har också skett under året. Detta enligt samma princip som vid balkongbygget, dvs. föreningen agerar byggherre medan bostadsrättshavare av aktuell lägenhet (till vilka ytan är upplåten) står för alla kostnader.

Se noterna till resultaträkningen för en komplett redovisning av kostnader för reparationer, underhåll och ombyggnader.

Underhållsplanering

Enligt föreningens underhållsplan budgeteras årligen 350 tkr till planerat underhåll. (Beroende på faktiskt underhåll respektive år sker sedan avsättningar eller återföringar till föreningens yttre fond).

Utöver detta räknar styrelsen med att årligen i genomsnitt budgetera ca 180 tkr till reparationer och löpande underhåll.

Medlemsengagemang och eget ansvar

För allas trevnad vill styrelsen betona vikten av att alla medlemmar tar eget ansvar för att hålla ordning i huset. Detta gäller inte minst i tvättstuga och källargångar. Dessutom är det viktigt att söphanteringen sköts enligt reglerna. Alla avvikelser skapar merjobb för styrelsen och ofta onödiga kostnader.

Det är även viktigt och nödvändigt att föreningens medlemmar på olika sätt bidrar till verksamheten och skötseln av våra fina hus. Vi äger husen tillsammans och det är vi själva som behöver ta ansvar för att allting fungerar. Det vi inte själva gör blir antingen inte gjort eller så behöver vi köpa tjänster. Styrelsen välkomnar därför alla medlemmar att bidra, både i stort och smått!

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 stycken (fördelade på 25 lägenheter). Under räkenskapsåret har 6 medlemmar tillkommit samtidigt som 8 har lämnat föreningen. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38 stycken (fördelade på 25 lägenheter).

Styrelsen hälsar alla nya medlemmar välkomna till föreningen!

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 594	2 675	2 521	1 161
Resultat efter finansiella poster	-432	-724	-1 049	-11 518
Soliditet (%)	75,8	75,8	76,0	66,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	76 832 047	23 842 886	-12 639 200	-724 179	87 311 554
Disposition av föregående års resultat:			-724 179	724 179	0
Årets resultat				-431 546	-431 546
Belopp vid årets utgång	76 832 047	23 842 886	-13 363 379	-431 546	86 880 008

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 363 379
årets förlust	-431 546
	-13 794 925

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	350 000
återföring från fond för yttre underhåll	-350 000
i ny räkning överföres	-13 794 925
	-13 794 925

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 593 635	2 675 289
Övriga rörelseintäkter	4	35 344	109 652
Summa rörelseintäkter		2 628 979	2 784 941
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	5	-2 225 604	-2 610 910
Övriga externa kostnader	6	-112 420	-104 378
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-332 487	-332 487
Summa rörelsekostnader		-2 670 511	-3 047 775
Rörelseresultat		-41 532	-262 834
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	7 750	217
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-397 764	-461 562
Summa finansiella poster		-390 014	-461 345
Resultat efter finansiella poster		-431 546	-724 179
Resultat före skatt		-431 546	-724 179
Årets resultat		-431 546	-724 179

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	111 104 124	111 436 611
Summa materiella anläggningstillgångar		111 104 124	111 436 611
Summa anläggningstillgångar		111 104 124	111 436 611
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	125 247
Övriga fordringar	10	159 740	1 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 066	34 993
Summa kortfristiga fordringar		197 806	161 931
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	3 287 319	3 610 233
Summa kassa och bank		3 287 319	3 610 233
Summa omsättningstillgångar		3 485 125	3 772 164
SUMMA TILLGÅNGAR		114 589 249	115 208 775

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

100 674 933

100 674 933

Summa bundet eget kapital

100 674 933

100 674 933

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-13 363 379

-12 639 200

Årets resultat

-431 546

-724 179

Summa fritt eget kapital

-13 794 925

-13 363 379

Summa eget kapital

86 880 008

87 311 554

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12, 13

27 000 000

27 000 000

Summa långfristiga skulder

27 000 000

27 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

233 620

246 691

Skatteskulder

317 741

371 311

Övriga skulder

14

56 193

40 492

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

101 687

238 727

Summa kortfristiga skulder

709 241

897 221

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

114 589 249

115 208 775

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	150
Balkonger	50

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter	1 179 258	1 274 148
Hyror lokaler	1 034 761	1 022 701
Värme	39 204	39 204
Fastighetsskatt	123 996	123 999
Hysesintäkter	120 732	119 898
Hysesintäkter, garage	94 424	92 430
Övriga intäkter	1 260	2 909
	2 593 635	2 675 289

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Vidarefakturerering medlemmar (1)	34 644	109 652
Försäljning av äldre dynlåda	700	0
	35 344	109 652

(1) Avser vidarefakturerering för ombyggnad f.d. piskbalkong (belopp 34 244 kr) och fakturerering för hyra av föreningens partytält för egen aktivitet på gården (belopp 400 kr).

Not 5 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	40 350	62 459
Hissar	23 844	23 737
El, fastighet	69 230	64 151
Uppvärmning	447 003	447 780
Vatten	43 566	39 837
Sophämtning	30 157	50 759
Fastighetsavgift/-skatt	159 505	158 236
Städning	46 808	45 533
Sotning	0	15 531
Obligatoriska besikningar	0	8 017
Fastighetsförsäkringar	24 646	27 167
Kabel-TV, internet	25 975	24 432
Förbrukningsinventarier	13 404	43 574
	924 488	1 011 213
Reparationer/löpande underhåll		
Reparationer (1)	201 544	190 524
	201 544	190 524
Planerat underhåll		
Underhåll allmänt (2)	479 820	0
Underhåll, trapphus och hisskorgar	539 010	355 365
Underhåll, nya säkerhetsdörrar	0	122 472
Underhåll, VA och sanitet	7 948	197 282
Underhåll, bergvärme	9 990	19 520
Underhåll, ventilation	0	246 590
Underhåll, tak	0	288 276
Underhåll, gård	28 560	84 320
Ombyggnad f.d. piskbalkong (3)	34 244	95 348
	1 099 572	1 409 173
	2 225 604	2 610 910

(1) Detta belopp innefattar åtgärder av röckanaler och skorstenar efter obligatorisk brandskyddskontroll samt diverse andra reparationer/löpande underhåll. Se förvaltningsberättelsen för ytterligare detaljer.

(2) Detta belopp innefattar installation av elektroniskt låssystem, tätskiktsreovering och omdragning av avlopp på fd piskbalkongen och ombyggnation i garaget för att skapa ytterligare en garageplats. Se förvaltningsberättelsen för ytterligare detaljer.

(3) Motsvarande belopp har betalats in till föreningen av medlemmarna av lgh 0507 och återfinns under övriga intäkter i not 4.

Not 6 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Revisionsarvoden	11 980	9 128
Redovisningstjänster	39 528	42 331
Övriga förvaltningskostnader	60 912	52 919
	112 420	104 378

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Utdelningar brandkontoret	7 750	0
Ränteintäkter	0	217
	7 750	217

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader	397 764	461 562
	397 764	461 562

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 427 085	112 427 085
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 427 085	112 427 085
Ingående avskrivningar	-990 474	-657 987
Årets avskrivningar	-332 487	-332 487
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 322 961	-990 474
Utgående redovisat värde	111 104 124	111 436 611
Taxeringsvärden byggnader	27 400 000	27 400 000
Taxeringsvärden mark	43 200 000	43 200 000
	70 600 000	70 600 000

Not 10 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Saldo skattekonto	159 240	1 691
Övriga kortfrista fordringar	500	0
	159 740	1 691

Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Företagskonto	3 287 319	3 610 233
	3 287 319	3 610 233

Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	38 000 000	38 000 000
	38 000 000	38 000 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank hypotek	0,668	2018-02-28	16 000 000	16 000 000
Swedbank hypotek	0,597	2018-03-28	11 000 000	11 000 000
			27 000 000	27 000 000

Förfaller senare än fem år efter balansdagen			27 000 000	27 000 000
---	--	--	------------	------------

Not 14 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Mervärdesskatt okt-dec 2017	56 193	40 492
	56 193	40 492

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	10 345	13 119
Förutbet hyres- och avgiftsint	91 342	225 608
	101 687	238 727

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ett antal underhållsåtgärder och investeringar är planerade att genomföras under 2018. De mer omfattande av dessa är:

- Renovering av bottenavloppet till tvättstuga och undercentral
- Byggnation av fibernät till lägenheterna
- Mindre arbeten med fasader och tak
- Ytskiktsrenovering i tvättstugan

Med anledning av projekten som beskrivs ovan kommer föreningen att redovisa en förlust även för räkenskapsåret 2018. Föreningen har dock ekonomiska medel för de planerade åtgärderna avsatta i kassan.

Under 2018 kommer även förutsättningarna för att installera en bergvärmeanläggning fortsätta att utredas, varefter det kan avgöras om bergvärmeprojektet ska drivas vidare eller avslutas.

Stockholm den 25 / 4 2018



Robert Tenselius
Ordförande



Lars Lundin



Eva Andersson



Johan Wikholm



Amanda Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 5 2018



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF VÄDERKVARNEN

Org.nr 769616-2812

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF VÄDERKVARNEN för räkenskapsåret 2017.

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 BRF VÄDERKVARNEN för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Uppsala den 21/5 2018


Niklas Feiff
Auktoriserad revisor