

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

ÅRSREDOVISNING

2017

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stugan 4 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2017-01-01 -- 2017-12-31.

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Sid 6	RESULTATRÄKNINGAR
Sid 7	BALANSRÄKNINGAR
Sid 9	KASSAFLÖDESANALYSER
Sid 10	REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER 

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Stugan 4 äger fastigheten Stugan 4, belägen på S:t Göransgatan 146-152 i Stockholm. På fastigheten finns 2 st bostadshus som byggdes år 1967. Föreningen köpte under år 2001 fastigheten av AB Stockholmshem och lämnar här redovisning över sitt 17:e verksamhetsår.

Bostadsrättsföreningen upplåter 81 st lägenheter med bostadsrätt, 2 st lägenheter med hyresrätt samt 4 st lokaler.

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

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Stockholm.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Som tilläggförsäkring finns en så kallad styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsen

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.

Styrelsen har bestått av följande personer:

Maria Nordh	ledamot	ordförande
Astrid Hulterström	ledamot	vice ordförande
Lars Johansson	ledamot	
Helene Westanmo	ledamot	kassör
Nathalie Karnig	ledamot	
Ylva Engström	ledamot	
Nathalie Jönsson	1:a suppleant	
Elisabeth Johnston	2:a suppleant	

Styrelsen har haft 11 protokollförda styrelsemöten och 11 arbetsutskott under 2017.

Revisorer har varit Mariette Arfsvik, *ordinarie*, och Mikael Östblom, *suppleant* - båda från Grant Thornton Sweden AB.

Valberedningen har bestått av:

Lara Zuder	ordförande/sammankallande
Kjell Svedman	

Föreningsstämma och andra aktiviteter

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 maj 2017 för verksamhetsåret 2016.

Föreningen har haft två städdagar för städning och underhåll av gemensamma yttre och inre områden, en gång under våren och en gång under hösten. Vid dessa tillfällen har föreningen ställt upp en avfallscontainer på gatan vilken varit tillgänglig för boende för att kunna göra sig av med grovavfall.

Lokalen har hyrts ut vid 46 tillfällen till medlemmar. Föreningslokalen har också nyttjats av VA Relining 4 dagar i veckan från v.9-v.50. 

Överlåtna bostadsrätter

Under 2017 har följande bostadsrätter överlåtits:

1. Lgh 17/1304
2. Lgh 54/1306
3. Lgh 72/1606
4. Lgh 49/1201
5. Lgh 51/1203
6. Lgh 78/1706
7. Lgh 70/1504

Antalet medlemmar i föreningen var vid årets slut 81 st, totalt 83 lägenheter.

Övriga genomförda aktiviteter under året

Målning av bänk utanför korvkiosken.

Genomgång av samtliga nycklar, nyinflyttade och genomgång bakåt de senaste åren.

Beslutat att fortsätta med COM HEM som tv-leverantör.

Gångjärn bytta på järnluckor för luft utifrån garaget samt brandluckor.

Ny panel på dörren till uthyrningslokal.

Nytt fönster mot vägen till uthyrningslokal.

Rengöring av ventilation i hus 146.

Ombyggnad och underhållsplan

Genomgång av underhållsplanen görs en gång årligen samt löpande uppföljningar görs under hela året.

Under 2017 har följande större underhåll skett:

Stambyte av samtliga horisontella stammar och badrum.

Relining av samtliga stående stammar.

Flertalet medlemmar moderniserade sina elskåp då gemensam upphandling gjordes.

Omläggning av plattor på innergård tillhörande förskolan 146. Installation av metallbleck längs murens nedre kant. Borttagning av plantering längs stenmur och plattsättning istället för plantering.

Förskola Havet genomförde OVK i oktober.

Lagning av expansionskärl samt byte av varmvattenväxlaren.

Ny bod inköpt till förskolan på innergården i hus 152.

Sanering av klotter två gånger, målning av klotterförebyggande färg. 

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

Övrig verksamhet:

Stugan4.com har använts flitigt under året för att hålla samtliga medlemmar uppdaterade om vad som händer i föreningen. En blogg finns kopplad till hemsidan för de som önskar att få informationen den vägen. (www.info.stugan4.com) Samtliga medlemmar som emailar in till stugan4@gmail.com kopplas till bloggen för att motta automatiska meddelanden så fort innehållet på bloggen uppdateras.

Ekonomi

En avgiftshöjning genomfördes under 2017.

Planerat arbete inför 2018

Nytt avtal för videoövervakningen källarplan.

Byte av låskolvar, yttre skiktet.

Ny ytterdörr till cykelrummet samt källarplan i hus 146.

Målning av golven i källarutrymmen samt av hissdörrarna.

Rengöring av ventilationssystemen inför OVK under 2019.

Gräva upp och iordningsställa entrén i hus 146.

Ta in offerter och planera för fönsterbyte.

Energideklaration.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	5.790	5.417	5.387	5.325
Rörelseresultat, tkr	1.052	1.319	1.239	1.325
Resultat eft finansiella poster, tkr	542	917	867	783
Soliditet, %	56	67	67	66
Årsavgift/kvm bostadsyta	730	658	658	658
Lån/kvm bostadsyta	8.616	5.273	5.322	5.371
Elkostnad/kvm totalyta	24	25	24	28
Värmekostnad/kvm totalyta	126	135	134	136
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	16	14	14



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	38 572 196	12 090 813	3 127 000	-1 133 502	52 656 507
Disposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Avsättning till Fond för yttre underhåll			212 000	-212 000	0
Årets resultat				542 404	542 404
Belopp vid årets utgång	38 572 196	12 090 813	3 339 000	-803 098	53 198 911

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar.

Från föregående år ansamlad förlust	-1 345 502
Årets vinst	542 404
Ansamlad förlust att behandla	-803 098

Styrelsens förslag till disposition

Avsättning till Fond för yttre underhåll	212 000
Balanseras i ny räkning	-1 015 098
Summa	-803 098



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2017-01-01 --2017-12-31	2016-01-01 --2016-12-31
Nettoomsättning	1	5 790 165	5 417 020
Övriga rörelseintäkter		107 009	51 443
		5 897 174	5 468 463
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 024 837	-2 334 523
Fastighetsskatt		-293 145	-289 244
Övriga förvaltningskostnader	3	-513 033	-515 469
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 014 347	-1 009 774
		-4 845 362	-4 149 010
Rörelseresultat		1 051 812	1 319 453
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande poster	4	246	173
Räntekostnader och liknande poster	5	-509 654	-402 784
Resultat efter finansiella poster		542 404	916 842
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		542 404	916 842



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	71 534 601	72 452 612
Pågående ombyggnad		15 642 500	646 044
Inventarier	7	304 105	400 441
		87 481 206	73 499 097
Summa anläggningstillgångar		87 481 206	73 499 097
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 760	0
Övriga kortfristiga fordringar	8	258 613	261 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	211 762	190 264
		474 135	451 703
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 085 407	1 085 407
		1 085 407	1 085 407
<i>Kassa och bank</i>		5 662 063	2 982 735
Summa omsättningstillgångar		7 221 605	4 519 845
Summa tillgångar		94 702 811	78 018 942



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		38 572 196	38 572 196
Upplåtelseavgifter		12 090 813	12 090 813
Fond för yttre underhåll		3 339 000	3 127 000
		54 002 009	53 790 009
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-1 345 502	-2 050 344
Årets resultat		542 404	916 842
		-803 098	-1 133 502
Summa eget kapital		53 198 911	52 656 507
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	37 842 800	23 400 800
Summa långfristiga skulder		37 842 800	23 400 800
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		758 000	220 000
Leverantörsskulder		1 178 596	232 289
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		236 159	233 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 488 345	1 276 134
Summa kortfristiga skulder		3 661 100	1 961 635
Summa eget kapital och skulder		94 702 811	78 018 942 

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

KASSAFLÖDESANALYSER

	2017-01-01 --2017-12-31	2016-01-01 --2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 051 812	1 319 453
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 014 347	1 009 774
	2 066 159	2 329 227
Erhållen ränta och andra finansiella intäkter	246	173
Erlagd ränta och andra finansiella kostnader	-509 654	-402 784
Betald inkomstskatt	4 710	-20 354
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 561 461	1 906 262
<i>Förändring av rörelsekapital</i>		
Förändring av fordringar	165 028	21 053
Förändring av leverantörsskulder	946 307	-18 323
Förändring av övriga korta skulder	215 158	67 144
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 887 954	1 976 136
Investeringsverksamhet		
Förvärvade inventarier	0	0
Investeringar i fastigheten	-15 188 626	-453 874
Finansiella placeringar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 188 626	-453 874
Finansieringsverksamhet		
Sålda lägenheter	0	0
Betalning av balkonger	0	0
Upptagna lån/Amortering av skuld	14 980 000	-220 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	14 980 000	-220 000
Förändring av likvida medel	2 679 328	1 302 262
Likvida medel vid årets början	2 982 735	1 680 473
Likvida medel vid årets slut	5 662 063	2 982 735

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Redovisningsprinciper

Föreningens finansiella rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Några förändringar i redovisningsprinciper mot föregående år har ej skett.

De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan.

Värderingsprinciper

Intäktsredovisning

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att intäkten tas upp i den period de avser.

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skatt

Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22%.

Avsättningar

Redovisning av föreningens fond för yttre underhåll sker enligt BFNAR 2003:4 innebärande att fonden för yttre underhåll klassificeras som Bundet eget kapital. Avsättning till och uttag från fonden sker efter beslut på föreningsstämma. 

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp på komponenterna stomme, värmestammar, el, fönster, tak, hissar, ventilation och fasad inkl. balkonger. Komponentindelningen ger en viktad avskrivningsprocent om 1,2% per år.

Avskrivningar görs med procentsatser enligt nedan.

	2017	2016
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	1,2%	1,2%
Tillkommande byggnadsinvestering	2-7%	2-7%
Inventarier	10%, 20%	10%, 20%
Datorer	33%	33%

Avskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

Not 1 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	3 117 108	2 801 856
Hyror, bostäder	154 545	146 424
Hyror, garage	932 768	922 652
Hyror, lokaler ej momspliktiga	1 499 896	1 472 656
Kabel och TV-avgifter	69 012	69 012
Övrigt	16 836	4 420
	5 790 165	5 417 020



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER**Not 2 Drift**

	2017	2016
<i>Fastighetskostnader</i>		
Fastighetsskötsel	60 108	59 088
Städning	89 067	88 450
Snöröjning	31 088	19 254
Brandskydd	11 323	0
Övriga fastighetskostnader	19 258	59 677
	<u>210 844</u>	<u>226 469</u>
<i>Reparationer</i>		
Bostäder	0	1 044
Lokaler	2 100	5 365
Tvättstuga	3 839	0
El och värme	36 576	8 101
Ventilation	254 961	18 104
VA/Sanitet	15 163	0
Hisskötsel	54 916	117 062
Gemensamma utrymmen	318 510	50 970
Reparation försäkringsskada	4 776	0
Övriga löpande reparationer	39 918	0
	<u>730 759</u>	<u>200 646</u>
<i>Periodiskt underhåll</i>		
Bostäder	0	0
Underhåll lokaler	0	0
Värme	0	0
Ventilation	0	0
Fönster	5 083	0
Plantering	41 623	70 309
Gård	379 813	130 772
Övrigt periodiskt underhåll	22 000	0
	<u>448 519</u>	<u>201 081</u>
<i>Taxebundna kostnader</i>		
El	174 917	181 470
Värme	925 994	990 224
Vatten	121 480	115 531
Sophämtning, renhållning	140 017	147 071
Övriga taxebundna kostnader	0	0
	<u>1 362 408</u>	<u>1 434 296</u>
<i>Övriga driftskostnader</i>		
Kabel TV	142 807	142 531
IT/Bredband	124 500	124 500
Övriga driftskostnader	5 000	5 000
	<u>272 307</u>	<u>272 031</u>
	<u>3 024 837</u>	<u>2 334 523</u>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 3 Övriga förvaltningskostnader	2017	2016
Försäkringar	68 510	87 645
Arvoden inklusive sociala avgifter, <i>se spec. nedan</i>	191 339	189 480
Revisionsarvoden	35 625	36 013
Förvaltningsarvoden	132 500	139 041
Externa tjänster	19 100	0
Administration	3 598	10 947
Medlems- och föreningsavgifter	4 997	4 950
Kontorsmaterial och förbrukningsinventarier	20 793	10 104
Möteskostnader	15 560	22 233
Bankkostnader	4 935	5 026
Övrigt	16 076	10 030
	513 033	515 469

Arvoden

Styrelsearvoden	150 750	149 250
Sociala kostnader	40 589	40 230
	191 339	189 480

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Styrelsen

Kvinnor	5	5
Män	1	1

Not 4 Ränteintäkter och liknande poster	2017	2016
Utdelning på kortfristiga placeringar	0	0
Ränteintäkter	246	173
	246	173

Not 5 Räntekostnader och liknande poster	2017	2016
Räntekostnader, bank	-509 653	-401 493
Räntekostnader, övriga	-1	-1 291
	-509 654	-402 784



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	82 374 233	82 374 233
Inköp	0	0
Utrangeringar	0	0
Omklassificeringar (<i>tidigare pågående ombyggnad</i>)	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 374 233	82 374 233
Ingående avskrivningar	-9 921 621	-9 008 183
Utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-918 011	-913 438
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 839 632	-9 921 621
Utgående planenligt restvärde	71 534 601	72 452 612
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	53 800 000	53 800 000
Mark	67 600 000	67 600 000
	121 400 000	121 400 000
Bostäder	103 000 000	103 000 000
Lokaler	18 400 000	18 400 000
	121 400 000	121 400 000

Not 7 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 246 976	1 246 976
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 246 976	1 246 976
Ingående avskrivningar	-846 535	-750 199
Årets avskrivningar	-96 336	-96 336
Utgående ackumulerade avskrivningar	-942 871	-846 535
Utgående planenligt restvärde	304 105	400 441

Spec enligt ovan

Tvättmaskin W575HLE	2015	45 700
Torktumlare T52250ELS	2015	41 275
Tvättmaskin, Electrolux W575HLE	2014	45 700
Ventilationsaggregat	2014	59 300
Kameraövervakning	2014	43 491
Tvättmaskin	2013	44 125
Tvättutrustning	2003, 2010	161 953
Radiatorventiler	2010	189 894
Avgasare	2010	176 863
Ytterdörrar	2010	195 288
Dator	2008	8 297
Vattenrenare	2008	209 990
Torkskåp	2008	25 100
		1 246 976



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordran	255 693	260 403
Övrigt	2 920	1 036
	<u>258 613</u>	<u>261 439</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
ComHem	132 053	142 807
Bredband	31 125	31 125
Förutbetalad försäkring	17 393	16 332
Anticimex	25 115	0
Övrigt	6 076	0
	<u>211 762</u>	<u>190 264</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut	2017-12-31	Ränta
Stadshypotek, räntebindningstid 2020-06-30	10 017 900	1,77%
Stadshypotek, räntebindningstid 2020-09-30	1 775 000	1,83%
Stadshypotek, räntebindningstid 2020-09-30	5 082 900	1,73%
Stadshypotek, räntebindningstid 2021-03-30	6 525 000	1,63%
Stadshypotek, räntebindningstid 2022-04-30	8 000 000	1,49%
Stadshypotek, räntebindningstid 2022-09-30	7 200 000	1,59%
	<u>38 600 800</u>	
Varav kortfristig del, <i>amortering 2018</i>	<u>-758 000</u>	
	<u>37 842 800</u>	

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	38 700 000	38 700 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyror	895 814	767 360
Fastighetsskatt	293 145	289 244
Revisionsarvode	25 500	25 500
El och värme	133 728	159 115
Upplupna räntor	20 173	10 487
Arbeten på fastigheten utförda 2017 fakturerade 2018	98 750	0
Övriga poster	21 235	24 428
	<u>1 488 345</u>	<u>1 276 134</u>

W

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Stockholm 2018-04-25



Maria Nordh



Heléne Westanmo



Astrid Hultström

Nathalie Karnig



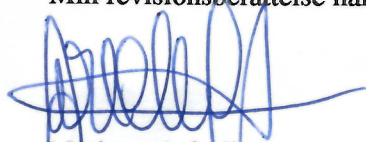
Ylva Engström



Lars Johansson



Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-25.



Mariette Arfsvik

Auktoriserad revisor

Grant Thornton Sweden AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stugan 4 i Stockholm
Org.nr. 769603-6438

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 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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 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 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.

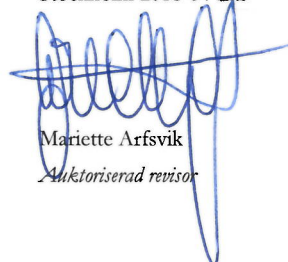
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2018-04-25



Mariette Arfsvik
Auktoriserad revisor