



Årsredovisning 2017

Brf Folkungaträdet

Org. 769603-1348

S
JM
Tut.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation
Brf Folkungaträdet
Box 84, 831 21 ÖSTERSUND
brffolkungatradet@gmail.com
www.brffolkungatradet.se

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se
www.agentiaforvaltning.se

JM S
Trent

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet, Folkungaträdet 3 i Stockholms kommun förvärvades 1999-09-01. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Lidnersplan 12. Fastigheten byggdes 1938 och har värdeår 1960.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 2 614 kvm, varav 2 440 kvm utgör lägenhetsyta.

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

Av dessa lägenheter är samtliga 46 upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg-Hansa. I avtalet ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.)

Underhållsplan har föreningen som uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte i kök och badrum samt nya elstigare och 3-fas	2002
Fönster	2005
Renovering av föreningens bastu och dusch	2004-2005
Tvättstugan	2009
Ventilationskontroll	2011
Nytt sopsystem	2011
Byte till säkerhetsdörrar, installation av postboxar i entrén samt målning av trapphus	2013
Installation av värmepump med frånluftsåtervinning	2013-2014
Relining	2014-2015
Ny entréport, installation koddosa	2015
Injustering och underhåll av värmesystem	2015
Pumpgrop, färdigställd	2016
Balkongbesiktning	2016
Relining av stamgren	2016

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Fastighetsägarna Stockholm. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-05-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1999. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-07-21. Styrelsen har sitt säte i Stockholms län.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

S
JM CE
TUT

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 60. Nyttillkomna medlemmar under året är 8. Antalet medlemmar som avgått under året är 7. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 61. Under året har fyra överlåtelser skett.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-05-17 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Marlene Gustafsson	ledamot/ordf.
Carina Mårtensson	ledamot/kassör
Mathias Olsson	ledamot/Sekr.
Jonatan Freilich	ledamot
John Rova	ledamot
Jonas Möller	ledamot
Igor Milovanovic	ledamot
Johan Marcusson	Suppleant
Råzan Ali	Suppleant

Vid föreningens extra stämma 2017-09-27 avgick Marlene Gustafsson, Carina Mårtensson, Mathias Olsson och Jonas Möller. De ersattes av Tyra von Zweigbergk (ny ordförande), Christian Engberg (ny kassör) och ny sekreterare Johan Marcusson som gick från suppleant till ledamot.

Till **revisor** har Niklas Johnson, PwC Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Per Bernmark och Mikael Andersson.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. 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

Föreningens resultat för år 2017 är - 2 903 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var - 550 Kkr. Förändringen beror främst

på att föreningen haft stora kostnader för reparationer och underhåll under verksamhetsåret.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 597 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet - 2 306 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde med 2,1 Mkr. Anledningen till detta är att föreningen under det gångna året har installerat en ny hiss, fuktskadan i tvättstugans tak har åtgärdats och bastun har renoverats.

Därutöver har det nedre taket lagts om, vilket har varit ett stort och tidskrävande arbete för styrelsen.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2018 beslutade föreningen att lämna avgifterna oförändrade även under 2018.

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

Genomförd åtgärd	
Husets nedre tak har lagts om	2017
Hissrenovering	2017
Renovering av bastun	2017

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 250 Kkr, se tabell. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Byte av frånluftsfläkt	2018	250

S
TUT
JMG

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 007 300	21 059 492	1 701 936	-4 940 787	-549 696	43 278 245
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			165 600	-165 600		
Balanseras i ny räkning				-549 696	549 696	
Årets resultat					-2 903 289	-2 903 289
Belopp vid årets utgång	26 007 300	21 059 492	1 867 536	-5 656 083	-2 903 289	40 374 956

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	1 158	1 148	1 247	1 525	1 427
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-2 903	-549	-1 931	-333	-422
Soliditet, %	99,0	99,4	97,0	97,0	94,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	441	441	441	516	516
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	0	0	275	282	769
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	10 659	10 659	10 663	10 639	10 642
Genomsnittlig skuldränta, % *	0	1,67	4,06	3,26	3,24
Fastighetens belåningsgrad, % **	0	0	2,0	2,0	5,0

* 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	-5 656 083
Årets resultat	-2 903 289
	<hr/>
	-8 559 372
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	165 600
I ny räkning överföres	-8 724 972
	<hr/>
	-8 559 372

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	2016-01-01
	Not	2017-12-31	2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	<u>1 157 671</u>	<u>1 148 071</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 157 671	1 148 071
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-3 205 030	-935 336
Övriga externa kostnader	4	-218 260	-121 576
Personalkostnader	5	-58 876	-58 219
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-597 512</u>	<u>-604 398</u>
Summa rörelsens kostnader		-4 079 678	-1 719 529
Rörelseresultat		-2 922 007	-571 458
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		19 680	30 496
Räntekostnader		<u>-961</u>	<u>-8 734</u>
Summa finansiella poster		18 719	21 762
Resultat efter finansiella poster		-2 903 288	-549 696
Årets resultat		-2 903 288	-549 696

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	36 849 595	37 401 929
Inventarier, verktyg och installationer	7	96 360	141 537
Summa materiella anläggningstillgångar		36 945 955	37 543 466
Summa anläggningstillgångar		36 945 955	37 543 466
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 606	0
Aktuell skattefordran		12 803	14 965
Övriga fordringar		22 282	22 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	57 651	53 002
Summa kortfristiga fordringar		96 342	90 239
Kassa och bank		3 770 232	5 918 911
Summa omsättningstillgångar		3 866 574	6 009 150
SUMMA TILLGÅNGAR		40 812 529	43 552 616

S
4
Tut.
ju

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	47 066 792	47 066 792
Fond för yttre underhåll	1 867 536	1 701 936
Summa bundet eget kapital	48 934 328	48 768 728
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-5 656 083	-4 940 788
Årets resultat	-2 903 289	-549 696
Summa fritt eget kapital	-8 559 372	-5 490 484
Summa eget kapital	40 374 956	43 278 244
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	185 158	57 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 252 415	217 167
Summa kortfristiga skulder	437 573	274 372
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	40 812 529	43 552 616

47
TUT
JW E

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 922 007	-571 458
Avskrivningar	597 512	604 398
Erhållen ränta mm	19 680	30 496
Erlagd ränta	-961	-8 734
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 305 776	54 702
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-3 606	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-4 659	5 437
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	127 953	-52 108
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	37 410	26 298
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 148 678	34 329
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	0	-670 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-670 000
Förändring av likvida medel	-2 148 678	-635 671
Likvida medel vid årets början	5 918 911	6 554 581
Likvida medel vid årets slut	3 770 232	5 918 911

S
TVT
JM E

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år	1 %
Fastighetsförbättringar	10-50 år	2-10 %
Markanläggningar	10 år	10 %
Installationer	5 år	20 %
Inventarier	5-10 år	10-20 %

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kr per lägenhet.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

S+Z
JM CE

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Hyresintäkter övrigt	77 670	70 546
	Årsavgifter bostäder	1 077 323	1 072 645
	Pantförskrivningsavgift	2 678	4 879
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 157 671	1 148 070
Not 3	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetskötsel/städning entreprenad	96 231	91 701
	Reparationer och underhåll	306 171	241 928
	Yttre skötsel/snöröjning	600	6 273
	Fastighetsel	124 552	98 205
	Fjärrvärme	176 424	183 048
	Vatten	50 045	48 068
	Sophämtning	54 517	32 542
	Kabel-TV/Bredband	80 818	74 508
	Pågående underhåll	2 143 189	0
	Försäkringspremier	66 237	61 848
	Fastighetsavgift	60 490	58 328
	Övriga driftkostnader	45 756	38 887
	Summa driftkostnader	3 205 030	935 336
Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Förvaltningsarvode	66 380	64 633
	Revisionsarvode	18 500	19 000
	Konsultarvode	83 432	7 020
	Avgift till brf-organisation	4 997	4 950
	Bankkostnader	3 167	2 462
	Övriga externa kostnader	41 784	23 511
	Summa övriga externa kostnader	218 260	121 576
Not 5	Personalkostnader	2017	2016
	Löner och ersättningar	44 800	44 300
	Sociala kostnader	14 076	13 919
	Summa personalkostnader	58 876	58 219

S
TUT
M
C

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	42 325 326	42 325 326
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 325 326	42 325 326
	Ingående avskrivningar	-4 923 397	-4 371 063
	Årets avskrivningar	-552 334	-552 334
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 475 731	-4 923 397
	Utgående redovisat värde	36 849 595	37 401 929
	Redovisat värde byggnader	16 848 572	17 026 255
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	8 641 023	9 015 674
	Redovisat värde mark och markanläggningar	11 360 000	11 360 000
	Summa redovisat värde	36 849 595	37 401 929
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	55 200 000 22 200 000	55 200 000 22 200 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	497 887	497 887
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	497 887	497 887
	Ingående avskrivningar	-356 350	-304 286
	Årets avskrivningar	-45 178	-52 064
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-401 527	-356 350
	Utgående redovisat värde	96 360	141 537
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	16 876	16 595
	Förutbetald försäkringspremie	10 960	10 340
	Förutbetald kable-tv och bredband	18 742	18 694
	Övriga förutbetalda kostnader	11 073	7 373
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 651	53 002
Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Styrelsearvoden inkl soc.avgifter	58 876	58 219
	Förutbetalda hyror och avgifter	103 080	91 199
	Upplupna kostnader värme	28 323	27 362
	Övriga upplupna kostnader och förut intä	62 136	40 387
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	252 415	217 167

S + ut.
M + ut.
CS

NOTER

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	0	7 755 000
Summa ställda säkerheter	0	7 755 000

Stockholm 2018-05-01

Tyra von Zweigbergk

Christian Engberg



Johan Marcusson



John Rova



Igor Milovanovic



Jonatan Freilich

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/5 2018.

Öhrlings PricewaterHouseCoopers AB



Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Folkungaträdet, org.nr 769603-1348.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Folkungaträdet för år 2017.

Enligt vår 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.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Folkungaträdet för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 8 maj 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor