

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Norra Eken

769625-6499

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Norra Eken, 769625-6499 får härmed avge årsredovisning för 2017, vilket är föreningens femte verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun .

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 65 (69).

Under året har sju (sex) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att två (två) lägenheter upplåtits i andrahand.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie årsstämma, som hölls den 2017-05-09, haft följande sammansättning:

Ledamöter

Tomas Wikström	Ordförande
Ida Dogan Inenheim	
Henrik Möllerskog	
Jan Olov Rydell	

Suppleanter

Lena Briling
Tom Sandström

Revisor

Ella Bladh	Ordinarie
Öhrling PricewaterhouseCoopers AB	
Hans Norman	Suppleant
Öhrling PricewaterhouseCoopers AB	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen har under året hållit 8 (nio) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

3

Valberedning

Valberedning har bestått av Erik Edelin och Anette Enhager.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Kållandsö 2 i Stockholms kommun .

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fyra-fem våningar med totalt 44 bostadsrätts lägenheter, total boarea 2 897 kvm. Föreningen disponerar över 30 öppna parkeringsplatser varav tre är handikappanpassade med motor ärmare.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 november 2015.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet deltar i:

GA:1 Körbana, belysningsstolpar och trottoar, gemensam med Kållandsö 3 (Brf Södra Eken) och Kållandsö 4 (AB Familjebostäder).

GA:2 Körbana, parkeringsplatser, trottoar, belysningsstolpar inkl. ledningar och dagvattenledningar, gemensam med Kållandsö 3 (Brf Södra Eken).

Andelstalen för GA:1 är fastställda till 373/1114. Andelstalen för GA:2 är fastställda till 30/38.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförening eller samfällighetsförening.

Föreningen kommer fram till övertagandet av gemensamhetsanläggningen debiteras en särskild avgift om 40 650 kr per år för sin del av kostnaderna för drift och underhåll inkl administration i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Väsentliga servitut

1. Servitut avseende underjordiska ledningar för ändamålet starkström, belastar Kållandsö 2.
2. Kommande servitut avseende underjordiska ledningar, belastar Kållandsö 2.

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde tex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen .

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2014 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2014.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret 2014 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

B

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nytt avtal med Städpoolen, trappstädning
Apoca, parkeringsövervakning
Adlersons, snöskottning och sandning
Stofar, plogning och sandning
Valvet ekonomisk förvaltning från 2017-01-01
Valvet teknisk förvaltning från 2017-07-01

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 25 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinsts yfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen omförhandlat lånen och amorterat 490 000 kronor (620 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 8.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015***
Nettoomsättning, tkr	2 331	2 297	1 303
Resultat efter finansiella poster, tkr	-104	-36	10
Soliditet, % *	78	77	77
Bostadsrättsyta	2 897	-	-
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta exkl Triple Play	694	-	-
Lån / kvm bostadsrättsyta	9 865	10 035	10 302
Fastighetens belåningsgrad**, %	52,00	-	-
Taxeringsvärde, tkr	55 400	-	-
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	99 985	-	-
Avs. till fond för yttre underhåll / kvm total yta	25,00	-	-
Avskrivning / kvm total yta	278	-	-
Elkostnad / kvm total yta	34	-	-
Värmekostnad / kvm total yta	62	-	-
Vattenkostnad / kvm total yta	22	-	-

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

**) Föreningens lån / Fastighetens taxeringsvärde

***) Föreningens första verksamhetsår med resultaträkning var 2015, därför finns inte några resultatposter från tidigare år

-) Uppgift saknas



Förändring i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse-Fond för yttre avgifter</i>	<i>underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	62 978 000	37 007 000	72 425	-62 519	-36 282
Avsättning till yttre fond			72 425		
Resultatdisposition				-108 707	36 282
Årets resultat					-104 031
	62 978 000	37 007 000	144 850	-171 226	-104 031

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-171 226
årets resultat	-104 031
Totalt	<u>-275 257</u>

Styrlesen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

avsättning till fond för yttre underhåll	72 425
balanseras i ny räkning	-347 682
Summa	<u>-275 257</u>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

B

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 330 936	2 317 425
Summa rörelseintäkter		2 330 936	2 317 425
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-635 084	-827 880
Övriga externa kostnader	5	-364 180	-88 171
Personalkostnader	2	-49 169	-81 889
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar enligt K2	6	-805 366	-805 366
Summa rörelsekostnader		-1 853 799	-1 803 306
Rörelseresultat		477 137	514 119
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	117
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-581 168	-550 518
Summa finansiella poster		-581 168	-550 401
Resultat efter finansiella poster		-104 031	-36 282
Resultat före skatt		-104 031	-36 282
Årets resultat		-104 031	-36 282

D

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6,9	127 931 585	128 736 951
Summa materiella anläggningstillgångar		127 931 585	128 736 951
Summa anläggningstillgångar		127 931 585	128 736 951
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	4 325
Övriga fordringar	7	500	590 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	73 241	42 495
Summa kortfristiga fordringar		73 741	637 501
Kassa och bank			
Kassa och bank		867 572	139 793
Summa kassa och bank		867 572	139 793
Summa omsättningstillgångar		941 313	777 294
SUMMA TILLGÅNGAR		128 872 898	129 514 245

B

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsavgifter		99 985 000	99 985 000
Yttre fond		144 850	72 425
Summa bundet eget kapital		100 129 850	100 057 425
Ansamlad vinst / förlust			
Balanserat resultat		-171 226	-62 519
Årets resultat		-104 031	-36 282
Summa fritt eget kapital		-275 257	-98 801
Summa eget kapital		99 854 593	99 958 624
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	28 220 000	28 450 000
Summa långfristiga skulder		28 220 000	28 450 000
Kortfristiga skulder			
Kreditinstitut kortfristig del	9	360 000	620 000
Leverantörsskulder		103 209	45 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	335 096	440 041
Summa kortfristiga skulder		798 305	1 105 621
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 872 898	129 514 245

8

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-104 031	-36 282
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		805 366	805 366
		<u>701 335</u>	<u>769 084</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		701 335	769 084
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		563 760	-46 821
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-47 316	485 621
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 217 779	1 207 884
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-</u>	<u>-</u>
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga fordringar		-490 000	-775 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-490 000	-775 000
Årets kassaflöde		727 779	432 884
Likvida medel vid årets början		730 473	297 589
Likvida medel vid årets slut		1 458 252	730 473



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Principerna är oförändrade från föregående år. För att få bättre jämförbarhet mellan åren har vissa omklassificeringar gjorts i resultaträkningen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning kan ske med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Nyckeltal

Nyckeltalen har beräknats genom att använda fastställda ytor enligt taxeringsbesked från Skatteverket samt faktiskt kostnad för förbrukning.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Soliditet definieras som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som entreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på förenings årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.



Not 2 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Löner, arvoden och andra ersättningar:	-	-
Arvoden	38 142	63 041
	<u>38 142</u>	<u>63 041</u>
Sociala kostnader	11 027	18 848
	<u>49 169</u>	<u>81 889</u>

Föreningen har inga anställda.

Not 3 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 011 231	1 980 823
Bredbandsintäkt	116 160	116 160
Årsavgifter, varmvatten	62 752	55 410
Årsavgifter, el	1 692	1 744
Hysesintäkter, parkering	139 101	163 288
	<u>2 330 936</u>	<u>2 317 425</u>

Not 4 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	131 902	286 349
Reparationer	-	29 272
Underhåll	7 375	-
Taxebundna kostnader	365 078	383 173
Kabel-TV/Bredband	114 639	114 881
Försäkring och tomträttsavgäld	16 090	14 205
	<u>635 084</u>	<u>827 880</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier	5 606	-
Förvaltningskostnader	341 639	88 171
Övriga externa tjänster	1 701	-
Övriga externa kostnader	15 234	-
	<u>364 180</u>	<u>88 171</u>

8

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	96 643 920	96 643 920
	<u>96 643 920</u>	<u>96 643 920</u>
Ack avskrivningar byggnad enligt plan:	-1 208 049	-402 683
-Årets avskrivning enligt plan	-805 366	-805 366
	<u>-2 013 415</u>	<u>-1 208 049</u>
<i>Mark</i>	33 301 080	33 301 080
Redovisat värde vid årets slut	127 931 585	128 736 951

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	42 000 000	-	42 000 000
Mark	13 400 000	-	13 400 000
Summa	55 400 000	0	55 400 000

Not 7 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Klientmedelskonto		590 680
Skattekonto	500	1
	<u>500</u>	<u>590 681</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkringspremie	-	1 210
Förvaltararvode	54 164	-
Vatten intäkter	-	22 216
Tele- och datakommunikation	19 077	19 069
	<u>73 241</u>	<u>42 495</u>



Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Löptid	2016-12-31	Förändring	2017-12-31
Nordea	1,88	2019-05,22	9 925 000	50 000	9 875 000
Nordea	2,49	2021-05-19	9 925 000	50 000	9 875 000
Nordea	1,59	2023-05-19	9 220 000	390 000	8 830 000
			29 070 000	490 000	28 580 000
Att amortera inom 1 år			360 000		
Att amortera inom 2 till 5 år			1 960 000		

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 26 130 000kr

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
	30 000 000	30 000 000

8

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner	44 500	44 500
Upplupna sociala avgifter	13 980	13 980
Upplupna räntor	28 580	22 528
Förutbetalda hyror och avgifter	207 729	150 211
Värme	20 307	29 106
Vatten och uppvärmning	-	83 366
El	-	11 987
Snöskottning	-	64 363
Revisionsarvode	20 000	20 000
	335 096	440 041

Underskrifter

Stockholm den 29/4-2018



Tomas Wikström
Styrelseordförande



Ida Dogan Ineheim
Styrelseledamot



Henrik Möllerskog
Styrelseledamot



Jan Olov Rydell
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4/5-2018.
Öhrling PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norra Eken, org.nr 769625-6499

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norra Eken 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 eventuella 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 Bostadsrättsföreningen Norra Eken 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 revisionssed 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 4 maj 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor