

BRF STADSTRÄDGÅRDEN



ÅRSREDOVISNING 2017

Brf Stadsträdgården i Sollentuna

org.nr. 769628-0424

Attundagränd 5

191 61 Sollentuna

Ekonomisk förvaltare: Setly

Revisor: Matz Ekman

ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2017

2017-01-01 - 2017-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2017

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Årsredovisning 2017.....	1
Förvaltningsberättelse	3
Verksamheten.....	3
Almänt om Verksamheten.....	3
Föreningens fastighet - byggnad och tomt.....	3
Hyresgäster lokaluthyrning	4
Fastighetsförsäkring.....	4
Fastighetens taxeringsuppgifter	4
Föreningens ekonomi	4
Årsavgifter	4
Avsättning till yttre fond.....	4
Föreningens fastighetslån.....	4
Väsentliga avtal som föreningen har tecknat.....	5
Underhållningsplan.....	5
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	5
Styrelse.....	6
Övriga händelser.....	6
Revisor.....	6
Stadgar	6
Säte	7
Medlemsinformation	7
Flersårsöversikt 2017 2016 2015.....	7
Förändring av eget kapital.....	7
Resultatdisposition.....	7

7
12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

FÖRENINGENS FASTIGHET - BYGGNAD OCH TOMT

Föreningen äger fastigheten Tabellen 6 i Sollentuna kommun.

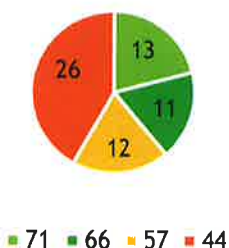
Fastigheterna bebyggdes av Hökerum under åren 2014 – 2016 och består av 2 flerbostadshus med 7 respektive 8 våningar; om totalt 62 lägenheter ovan mark och 2 källarplan. Källarplanen innehåller bl.a. kommersiella lokaler samt garage. Byggnaderna ligger i Sollentuna och har beteckningen Tabellen 6. Föreningen förvärvade fastigheten 21 maj 2015.

Den totala boytan är 3 477 kvm. Lokalerna på markplan är vardera 76kvm. I föreningen finns det gemensamt tecknade avtal för TV, bredband och telefoni. Den fasta avgiften för dessa tjänster debiteras utöver månadsavgiften.

På markplan finns cykelförråd, rullstolsförråd/ barnvagnsförråd och soprum. På plan 7 och 8 finns två gemensamma terrasser. Terrassen på plan 7 används för grillning och där föreningen tillhandahåller egen grill. På terrassen på plan 8 finns odlingslådor som föreningens medlemmar kan hyra avgiftsfritt. Gemensamma anordningar på tomtmark är gångtytor och planteringar. Det finns ett lägenhetsförråd per lägenhet, belägna i markplan samt källarplan.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter

3477kvm =
3 rok (13+11); 2 rok(12+26)



2

Föreningen förfogar över 45 stycken garageplatser. Föreningen hyr ut samtliga platser till dotterbolaget Stadsträdgården Garage AB som i sin tur hyr ut garageplatserna till föreningens medlemmar.

HYRESGÄSTER LOKALUTHYRNING

Lokal	Från datum	Till datum	Verksamhet	kvm
Hökerum Bygg Aktiebolag	2016 05 01	2019 04 30	Kontor	76
Zol& Zola Beauty Center AB	2017 03 01	2022 02 28	Frisörsalong	76

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Moderna försäkringar.

FASTIGHETENS TAXERINGSUPPGIFTER

Fastighet: Tabellen 6, Kommun Sollentuna.

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler.

Taxeringsvärde är 61 506 000 kr varav byggnadsvärde 46 125 000 kr och markvärde 15 381 000 kr, värde år 2017.

FÖRENINGENS EKONOMI

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet 15 mars 2016. Den är registrerad hos Bolagsverket.

ÅRSavgIFTER

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpnade utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

AVSÄTTNING TILL YTTRE FOND

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 30 kr /kvm. För 2017 var avsättningen 45 kr /kvm.

FÖRENINGENS FASTIGHETSLÅN

Föreningen har tre lån på tillsammans 49 231 006 kr. Dessa amorteras med 124 749 kr per kvartal = 498 996 kr /år. (SEK)

Konto	Bindningstid	Valuta	Skuld/belopp
<u>Företagslån?</u>	Rörlig ränta- 0,84%	SEK	16 410 336,00

<u>Företagslån²</u>	På 3 år- ränta 1,21%	SEK	16 410 336,00
<u>Företagslån²</u>	På 5 år -ränta 1,7 %	SEK	16 410 336,00

VÄSESTLIGA AVTAL SOM FÖRENINGEN HAR TECKNAT

- ✚ **SBC**- teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel, avtalet löper till 31 december 2018 med 9 månaders uppsägning och 1 års förlängning. Förvaltaren är idag uppsagd och ny förvaltare kommer att anlitas inom kort.
- ✚ **Setly** - ekonomisk förvaltning, avtalet tecknades 2017-09 -11. Uppdraget löper från den dag som avtalet tecknades med ömsesidig uppsägningstid om en (1) månad.
- ✚ **ComHem** - internetjänster, uppsägningen mottogs 2016-12-08 . Avtalets slutdatum är 2019-04-26.

UNDERHÅLLNINGSPLAN

Styrelsen har inte upprättat en underhållningsplan eftersom byggnaden är ny. 2-års besiktningen är utförd 2018-04-11 – 2018-04-13.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- ✚ Installation av garagesändare med fjärrkontroll
- ✚ Nya stadgar registrerade hos Bolagsverket 2017-10-25
- ✚ Brandbesiktning
- ✚ Ny ekonomisk förvaltare (Setly)
- ✚ Återbetald skuld till Hökerum om totalt 2,9 MSEK (342 476 x 2= 684 952 KR BETALAT 2018-01-23)
- ✚ 2-års besiktning slutförd 2018-04-11 – 2018-04-13 (HÄNDELSE FRÅN 2018)
- ✚ Omförhandlad 1-års ränta med Swedbank, nuvarande 1-års ränta är 0,684% (tidigare 0,84%)
- ✚ Byte av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter efter reklamation p.ga. installation av felaktig dörrtyp av entreprenör.

EXTRA INTÄKTER

- **Hyra lokaler**
Totala intäkter för lokalerna ska vara 201 600 kr. Hökerum har betalat för hyra för den tiden som lokal nummer 2 stod tom (2016-05-01- 2017-03-01), totalt belopp om **69 176 kr.**
- **Pantsättning**
Under 2017 fakturerades alla pantsättningar, inklusive de som avsåg lägenhetsförsäljning under 2016, eftersom det tidigare inte togs ut någon avgift för det året, totalt belopp om **42 558 kr.**
- **Överlåtelseavgifter**
Flera köpte lägenhet på spekulation och sålde under 2016 och 2017. Alla säljare betalade överlåtelse avgift 2017, totalt belopp om **39 925kr.**

EXTRA KOSTNADER

- **Installation av fjärrkontroller till garage**
Underlättar för samtliga boende att öppna garageportarna eftersom urstigning av fordon ej behövs. Totalt belopp om **39 215 kr.**
- **Besiktningar**
I samband med tvist med entreprenör, totalt belopp om **93 863 kr.**
- **Redovisningstjänster**
Fel i bokföringen för år 2016 har korrigerats av BDO, kostnad för korrigeringsuppgick till ca 100 000kr. Rådgivning från bokföringsfirma (Setly) gällande andra halvåret för 2017. Dessa kostnader beror på att överlämning av ekonomisk förvaltning till styrelsen inte skedde korrekt från början samt att styrelsen ansåg sig kunna hantera detta på egen hand. Totalt belopp om **176 385 kr.**
- **Advokat- och rättegångskostnader**
Tvist mellan Hökerum och föreningen angående återbetalning av 3,2 msek samt fel vid byggnation av fastigheten varpå advokat anlätades, totalt belopp om **84 488 kr.**

STYRELSE

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-10-01 och därpå påföljande styrelsekonstituering 2017-10-09 haft följande sammansättning:

Från 2017 10 01	Till 2017 09 30
☛ Faaid Ali-Nuur - Ordförande	Fredrik Smedberg-Ordförande (1/1 –2/7)
☛ Hida Slatina - Kassör	Hida Slatina – Kassör (1/1—30/9)
☛ Mia Hänninen - Sekreterare	Mia Hänninen – Kassör (1/1—30/9)
☛ Jesper Ahlin - Ledamot	Faaid Ali-Nuur- Ledamot (1/1—30/9)
☛ Peter Nilsson - Ledamot	Kicki Ahlström – Sekreterare (1/1—30/9)
☛ Kicki Ahlström - Suppleant	Jesper Ahlin – Ledamot (2/7—30/9)
☛ Hans Rönne - Suppleant	Hans Rönne - Suppleant
	Amanda Sagik- Suppleant

ÖVRIGA HÄNDELSER

- ☛ Förening firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.
- ☛ Styrelsen har under året hållit 20 st protokollförda sammanträden.
- ☛ För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Moderna försäkringar.

REVISOR

Matz Ekman från BDO valdes till revisor på årsstämma år 2017.

STADGAR

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-10-25.



SÄTE

Föreningens styrelse har sitt säte i Sollentuna kommun.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen har 82 medlemmar.

FLERSÅRSÖVERSIKT	2017	2016	2015
Nettomsättning	2 914	1 882	0
Resultat efter finansiella poster	-450	419	0
Reservering yttre reparationsfond	163		
Saldo yttre reparationsfond	163		
Årsavgift bostäder kr/kvm	664		
Lån kr/kvm yta	13 566		
Soliditet (%)	70	69	18,50

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Förändring av eget kapital	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserad e resultat	Årets resultat	Totalt
	117 950				
Belopp vid årets ingång		0	0	419 295	118 369 295
Stadgeenlig reservering till fond för yttre underhåll		163 305	-163 305		
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Balanseras i ny räkning			419 295	-419 295	
Årets resultat				-384 063	-384 063
Belopp vid årets utgång	117 950	163 305	255 990	-384 063	117 985 232

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	419 295
stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	-163 305
årets förlust	-384 063
	- 128 074
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-128 074
	-128 074

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



Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		2 962 898	1 881 851
Övriga rörelseintäkter		196 773	478 275
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 159 671	2 360 126
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-819 657	-513 391
Övriga externa kostnader		-800 030	-288 233
Personalkostnader	2	-123 821	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 068 792	-717 377
Summa rörelsekostnader		-2 812 300	-1 519 001
Rörelseresultat		347 371	841 125
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 562	828
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-127 284	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-621 713	-422 658
Summa finansiella poster		-731 435	-421 830
Resultat efter finansiella poster		-384 064	419 295
Resultat före skatt		-384 064	419 295
Årets resultat		-384 064	419 295

h

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	165 975 271	167 044 063
Summa materiella anläggningstillgångar		165 975 271	167 044 063
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	78 247	155 531
Summa finansiella anläggningstillgångar		78 247	155 531
Summa anläggningstillgångar		166 053 518	167 199 594
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		193 978	116 997
Övriga fordringar		24 183	94 544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 611	62 978
Summa kortfristiga fordringar		274 772	274 519
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 325 698	4 289 481
Summa kassa och bank		2 325 698	4 289 481
Summa omsättningstillgångar		2 600 470	4 564 000
SUMMA TILLGÅNGAR		168 653 988	171 763 594

2

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

117 950 000

117 950 000

Fond för yttre underhåll

163 305

0

Summa bundet eget kapital

118 113 305

117 950 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

255 990

0

Årets resultat

-384 064

419 295

Summa fritt eget kapital

-128 074

419 295

Summa eget kapital

117 985 231

118 369 295

Långfristiga skulder

5, 6

Övriga skulder till kreditinstitut

7

48 732 010

49 231 006

Summa långfristiga skulder

48 732 010

49 231 006

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

498 996

498 996

Leverantörsskulder

574 743

35 256

Skatteskulder

190 584

153 524

Övriga skulder

326 922

3 284 642

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

345 501

190 875

Summa kortfristiga skulder

1 936 747

4 163 293

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

168 653 988

171 763 594

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år.

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

	2017	2016
Medelantalet anställda	0	0

Not 3 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	167 761 440	60 790 617
Inköp		106 970 823
Utgående anskaffningsvärden	167 761 440	167 761 440
Ingående avskrivningar	-717 377	
Årets avskrivningar	-1 068 792	-717 377
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 786 169	-717 377
Utgående redovisat värde	165 975 271	167 044 063

Not 4 Andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Redovisat värde
Nellebat AB	100%	28 247
Stadsträdgården Garage AB	100%	50 000
		78 247

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Nellebat AB	556961-1774	Sollentuna	28 247	-89 519
Stadsträdgården Garage AB	559121-7889	Sollentuna	50 000	6 640

Det är Stadsträdgården Garage AB första verksamhetsår och bokslut är 2018-07-31. Resultatet som visas i denna årsredovisningen är baserat på siffror 2017-12-31.

Not 5 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	48 732 010	1 995 984
Förfaller senare än 5 år		47 235 022
	48 732 010	49 231 006

Not 6 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckning	49 979 500	49 979 500
	49 979 500	49 979 500

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	0,840	2018-04-25	16 410 336	16 576 667
Swedbank	1,700	2021-04-23	16 410 335	16 576 667
Swedbank	1,210	2019-04-25	16 410 335	16 576 668
			49 231 006	49 730 002

2

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Stockholm den 6 maj 2018

Hidajeta Slatina



Peter Nilsson



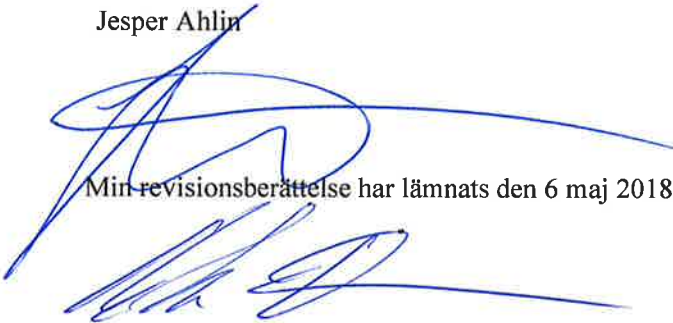
Mia Hämmnen



Faaid Ali-Nuur Ahmed



Jesper Ahlin



Min revisionsberättelse har lämnats den 6 maj 2018

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Stadsträdgården i Sollentuna; org.nr 769628-0424

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stadsträdgården i Sollentuna för räkenskapsåret 1 januari 2017 - 31 december 2017.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2016 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 7 september 2017 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stadsträdgården i Sollentuna för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 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 trygghetssätt.

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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och provar 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalande ovan vill jag anmärka på att styrelsen under kalenderåret 2017 inte kallade till ordinarie föreningsstämma inom lagstadgad tid.

Sollentuna den 6 maj 2018



Matz Ekman
Auktoriserad revisor